

PROAKTIV

Oppgraderte, moderne
kvaliteter. Gangavstand til "alt".

Romslig 3-roms
midt på Vangen.

VANGSGATA 29



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

• **Lillestrøm**
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

Romslig leilighet i 3. etasje midt på Vangen. Oppgraderte kvaliteter og god planløsning. Balkong mot bakgård. Bod i kjeller.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vangsgata 29, 5700 VOSS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 255, bnr. 76, snr. 3 i
Sameiga Vossegata

Prisantydning: 4.000.000,-

Omkostninger: 113.990,-

Totalpris: 4.113.990,-

Kommunale avgifter: 8.033,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1953

Rom/soverom: 3/2

BRA: 90 m²

BRA-i: 86 m²

Etasje: 3

Tomt: 413.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.349,-

Felleskostnader inkl.: Renhold fellesareal,
forbruk vann/avløp, byggforsikring,
vedlikehold bygg,
forretningsførrel/regnskap.

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

Garasje/Parkering: Gateparkering etter
områdets bestemmelser.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	48	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
56	57	64	83
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
89	93	99	134
Vedtekter	Årsregnskap	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 Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eiendom. 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 Bjørge

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 optrådte 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 Vangsgata 29!

Leiligheten ligger flott til i 3. etasje, som del av Sameiga Vossegata, midt i smørøyet på Vangen. Det er gangavstand til det meste Voss sentrum har å by på; servicefunksjoner, kollektivtrafikk, Voss Gondol og Kulturhuset med kino og bibliotek. I Prestegardsmoen er det flotte turstier, badeplasser ved Vangsvatnet og innendørsbasseng i Vossabadet. Selve bygget er en del av den stilrene etterkrigsarkitekturen i Vangsgata, med fasade av murpuss og skifertak.

Leiligheten er romslig med sine 86 kvm og har oppgraderte, moderne kvaliteter med en god planløsning, med bl.a. vinduer med lyddemping og oppgradert bad og kjøkken. Her er entré, gang, stue, kjøkken med integrerte hvitevarer, bad og to soverom. Bod i kjeller. Utgang til liten balkong fra kjøkkenet som vender mot bakgård.

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

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

Leiligheten ligger midt i smørøyet av Voss sentrum, i 3. etasje i et kombinert leilighets-/næringsbygg. Her er det gangavstand til det meste man trenger i hverdagen; varierte nisjebutikker, dagligvarebutikker, service- og kulturtilbud med Kulturhus og kino, treningssenter, skoler, idrettsanlegg og Knutepunktet med kollektivtransport og gondol, for å nevne noe. Prestegardsmoen er to minutter unna til fots, med sitt strålende turområde, og bademuligheter både innen- og utendørs i Vossbadet, utebassenget og i Vangsvatnet.

Voss som destinasjon har i tillegg et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, vindtunnel, bading i elv og vann samt et mangfold av luftsportsaktiviteter. Det arrangeres en rekke velkjente festivaler og arrangement rettet mot både barn og voksne. Mest kjent er fotballturneringen Voss Cup, Ekstremsportveko, Vossa Jazz,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Bøndenes Hus Totalt 16 ulike linjer	1 min 0.1 km
🚶	Voss stasjon Linje F4, R40	7 min 0.6 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 36 min

DAGLIGVARE

🛒	Kiwi Vangen	1 min
🛒	Spar Voss	2 min

VARER/TJENESTER

📦	Vangen	4 min
📦	Vitusapotek Vossevangen	3 min

SPORT

🏃	Voss ungdomsskule, gymsal Aktivitetshall	4 min 0.3 km
🏃	Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0.4 km
🏃	MOVA Vangsgata	2 min
🏃	SKY Fitness Voss	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Voss Tinghusplassen	2 min
🚗	Voss Strandavegen	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Smalahovesleppet og Osafestivalen.

Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

Adkomst

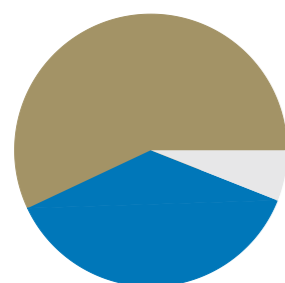
Se kartfunksjonen i boligannonnen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

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

startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



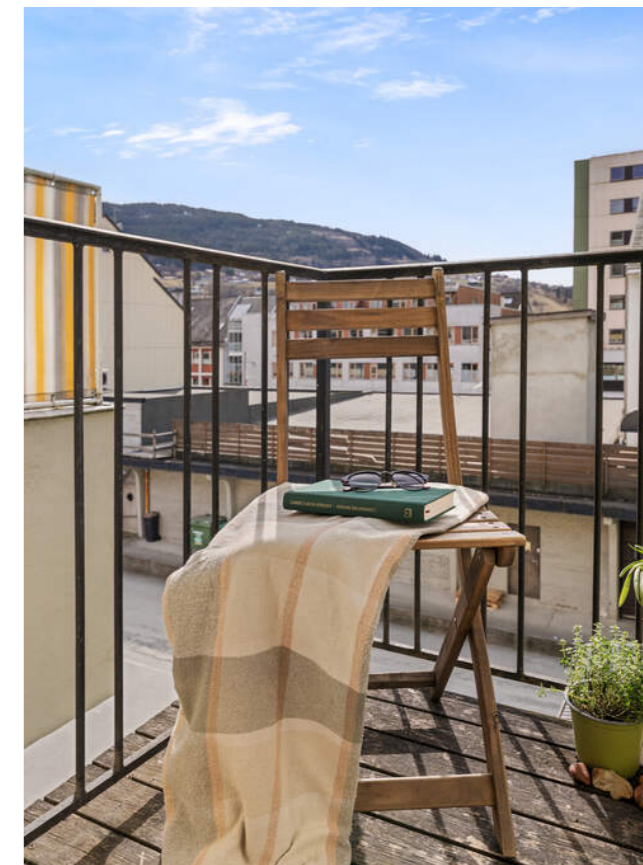
6% enebolig
57% blokk
37% annet

SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	3 min 0.3 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	23 min 1.7 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	5 min 2.4 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	3 min 0.3 km
Voss gymnas 370 elever	7 min 0.6 km
Voss vidaregåande skule	5 min

BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	11 min 0.8 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	14 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL VANGSGATA 29

Tomtestørrelse

413 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eiendommen er bebygget med et boligbygg med flere leiligheter, oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade av murpuss. Yttertaket er tekket skifer, med tilhørende beslag. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Over halvparten av den forventede brukstiden er nå passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette utføres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påføring).

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Berederen er plassert i et rom uten vanntett gulv og tilgang til sluk. Det er montert en automatisk vannstopper som vil registrere eventuelle lekkasjer og stenge vanntilførselen, og dermed redusere følgeskadene. Likevel vil vannet som er i berederen kunne forårsake lekkasje og følgeskader. For å fjerne avviket må berederen flyttes til et rom med vanntett gulv og tilgang til

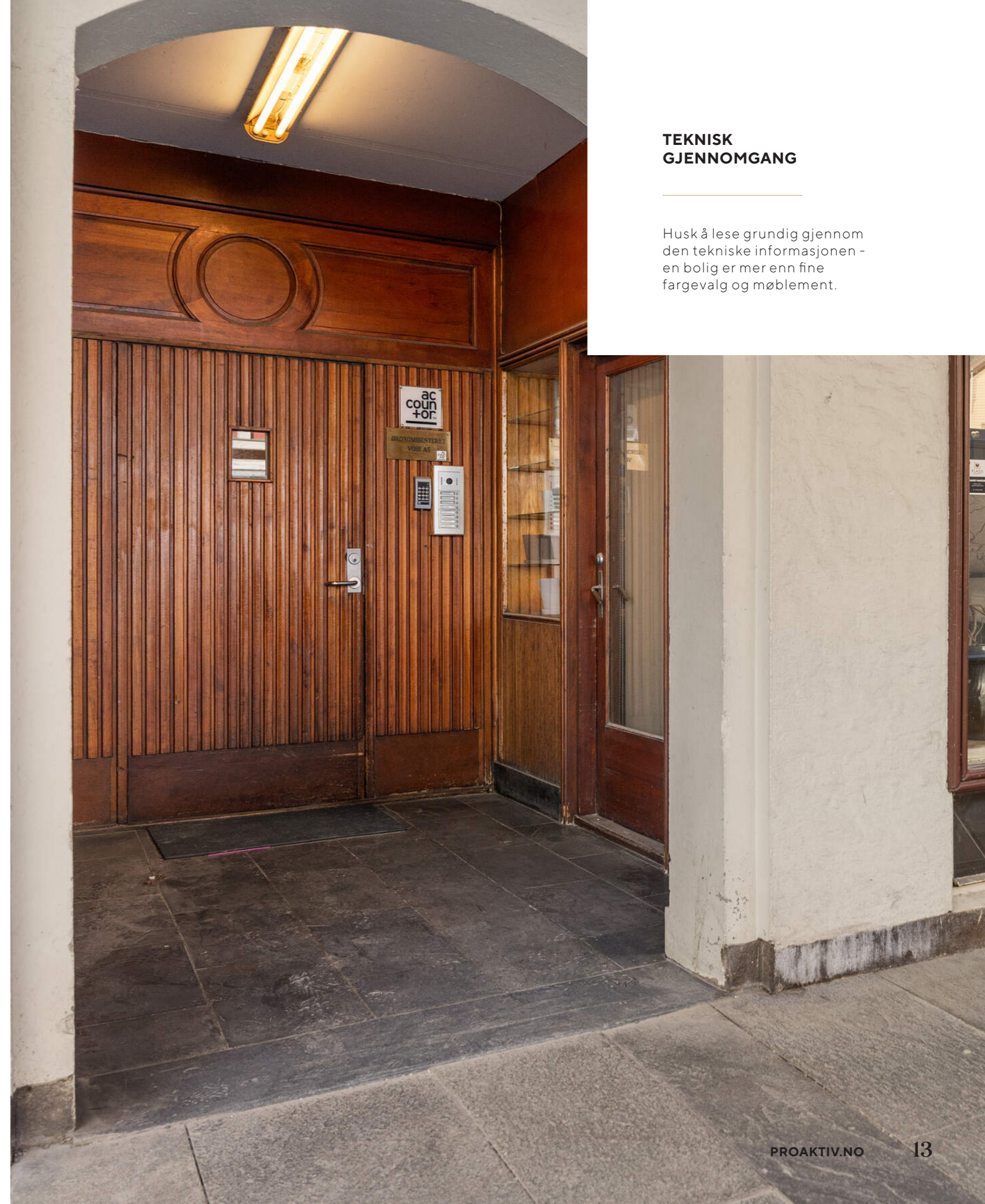
sluk.

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3,8 m² > Overflater vegger og himling: Det er mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert levetid samt økt risiko for fuktskader. Det er benyttet sementbasert fugemasse i overgang gulv/vegg som hindrer gulvfliser og veggfliser i å bevege seg fritt og uavhengig av hverandre. Det benyttes vanligvis elastisk fugemasse i denne overgangen. Det er vanskelig å utbedre forholdet uten å gjøre skade på underliggende membran.

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3,8 m² > Overflater Gulv: Det er registrert riss/sprekker i fuger eller fliser som bør utbedres. Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under flere gulvfliser. Dette kan ha en sammenheng med mengde påført flislim under legging eller konsistensen på limet under legging. Ved høy punktbelastning kan fliser med bomlyd sprekke. Tiltak vurderes ikke å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt og evt. utbedes om flisen sprekker eller løsner.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3,8 m² > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke kontrolleres eller dokumenteres at membran er påført på alle overflater, verken i form av bilder eller annen dokumentasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater i rommet, med eldre membran/tettesjikt. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og skader. Over halvparten av forventet levetid for våtrommet er passert, noe som medfører økt risiko for skader, lekkasjer og følgeskader.



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

MIDT PÅ VANGEN, MED
NÆRHET TIL DET MESTE



Skrue i klemringen er løs og var ikke tilstrekkelig strammet på befaringsdagen, noe som kan tyde på bevegelse og fuktighet i konstruksjonen og/eller medfører økt risiko for lekkasjer og utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Det er videre påvist avvik ved fuksikringen i overgangen mellom sluk og membran/tettesjikt, noe vil medføre lekkasjer og skader ved høy annstand eller tett sluk. Sluket bør rengjøres jevnlig for å unngå oppsamling av vann. Det må påregnes oppgradering av rommets sluk, membran og tettesjikt for å hindre fuktskader på underliggende konstruksjon.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Bygningssakskyndig

Andreas Handegard (befaringsdato: Torsdag, 26. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2013: Oppgradert røropplegg.

2017: Oppgradert med nye stikkontakter på kjøkken.

2023: Flislagt gulv på bad, med belegget og membran som underlag. Nye baderomsplater.

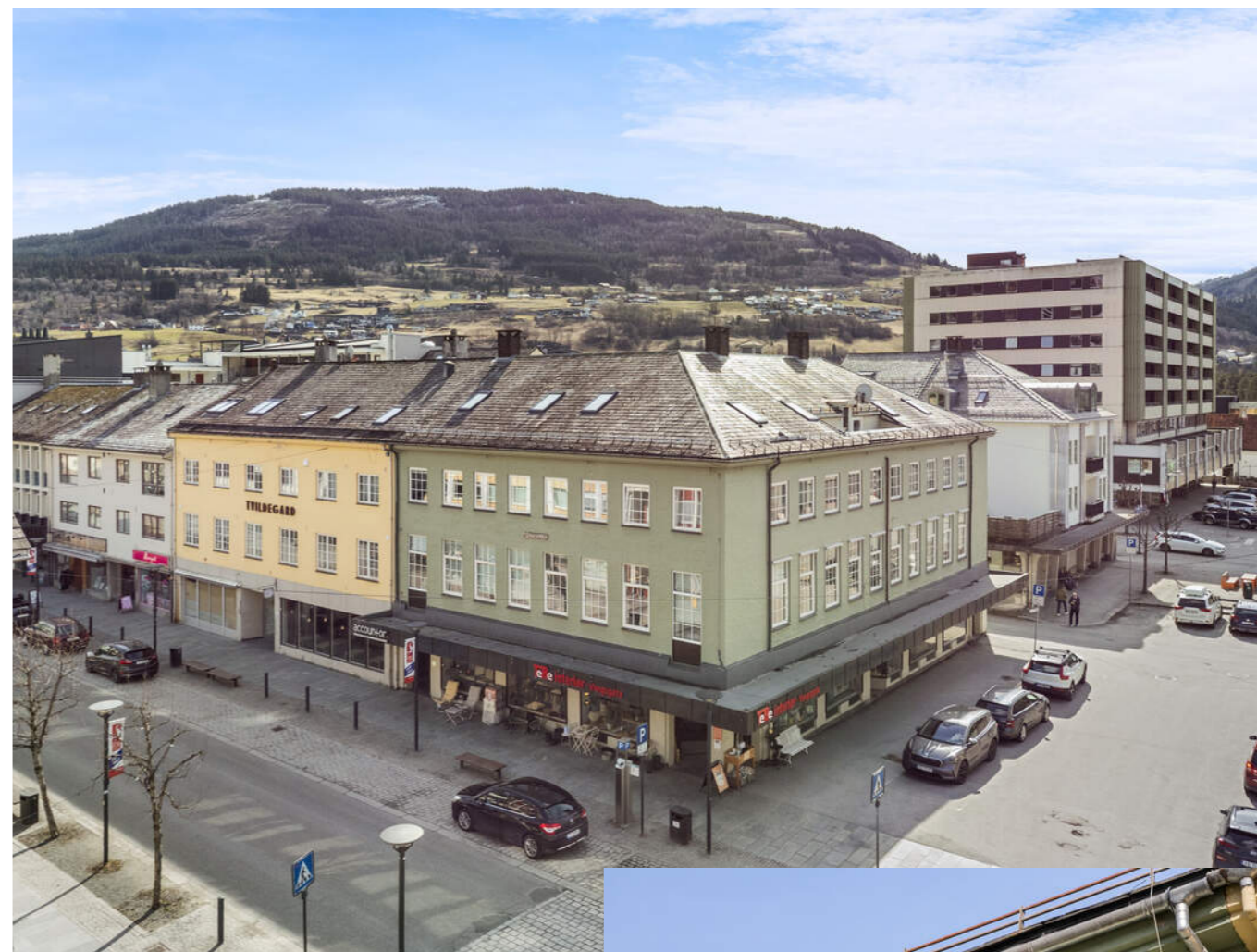
PARKERING

Gateparkering etter områdets bestemmelser.



SAMEIGA VOSSEGATA

Boligen ligger i 3. etasje og grenser til Tvildegard, med 5 vinduer ut mot Vangsgata.



GJENNOMGÅENDE
LEILIGHET MED BALKONG
UT MOT BAKGÅRD

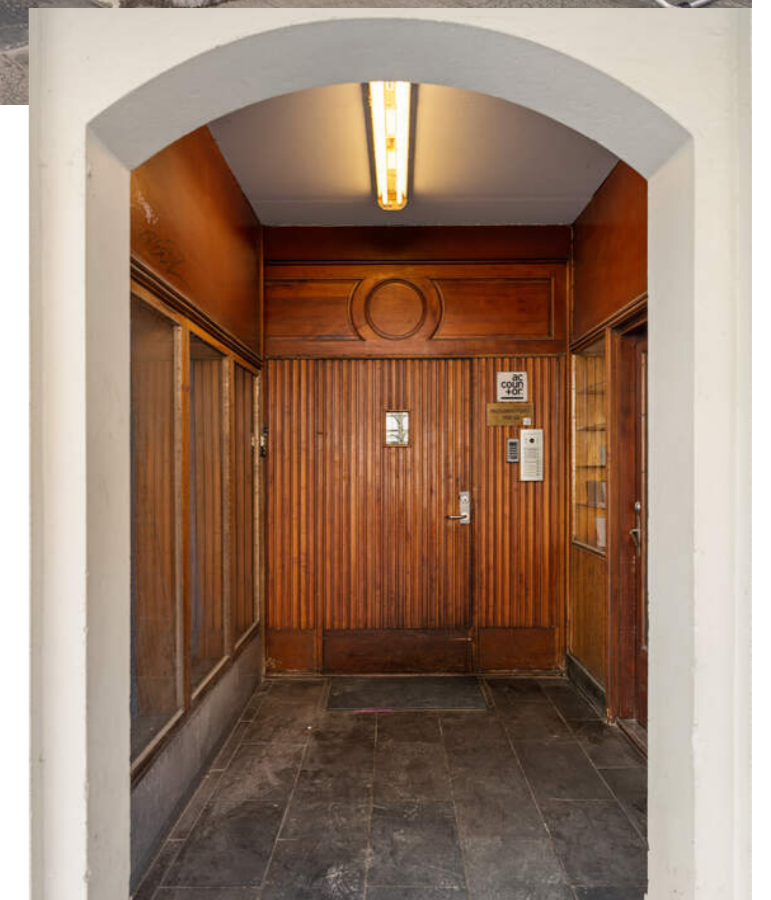


BALKONG

Fra balkongen har man utsikt mot Songvesåsen.



FLOTT INNGANGSPARTI



VELKOMMEN INN!



Innhold

Leiligheten inneholder entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Bod i kjeller. Utgang til liten balkong fra kjøkkenet.

Areal

Leilighet

Bruksareal:

3. etasje

BRA-i: 86 kvm

Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 1 kvm

Kjeller

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 4 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

Leilighetens innvendige kvaliteter har en tidsriktig, moderne standard. Det ble skiftet til vinduer med lyddemping i 2012 og både bad og kjøkken er oppgradert. Kjøkkeninnredningen er

skiftet i 2017/2018 og badet ble oppgradert i 2013 og 2023. Du møtes av en romslig entré med parkett på gulv og tidsriktige malte overflater på vegger. Her er det plass til garderobeløsning for oppheng og oppbevaring. Fra entré er det tilgang til et stort hovedsoverom og videre til mellomgang som gir tilkomst til soverom nr. 2, bad, stue og kjøkken. Stue og kjøkken ligger i hver sin ende av gangen, med utgang til en mindre balkong fra kjøkkenet, som vender ut mot bakgård. Stuen ligger ut mot Vangsgata, og her kan man følge med på folkelivet med blant annet utsikt mot Torget. Det bemerkes at med sin plassering i 3. etasje har man en skjermet beliggenhet med minimalt med innsyn. Stuen har parkett på gulv og malte plater på vegger med plass til å møblere med ulike sittegrupper. Kjøkkenet har stilfull, moderne innredning med slette fronter og innfreste grep. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), stekeovn og platetopp. Kjøkkenet har plass til spisebord. Badet har fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er oppgradert i 2013 og 2023 med nye vegger, nye gulv og sokkelfliser over eksisterende gulvbelegg. Dusjhjørne med innskyvbare vegger, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft. Leilighetens to soverom har lysmalte vegger og parkett på gulv. Hovedsoverommet har rikelig med plass til dobbeltseng og sidebord, og det er garderobeskap på begge rommene. Soverom nr. to passer fint som gjesterom eller kontor. I byggets kjeller disponerer leiligheten en nettingbod med god lagringsplass.



ENTRÉ

Entré med parkett på gulv og tidsriktige malte overflater på vegger.
Plass til garderobeløsning for oppheng og oppbevaring.



STUE

Stue med parkett på gulv og malte plater på vegger.
Plass til å møblere med ulike sittegrupper.



Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad. Ildsted i entré, som selger ikke har brukt.

Info strømforbruk

ca. 1254 kwh pr. år.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Modernisering og påkostninger

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
Leiligheten er i stor grad fornyet innvendig (overflater, dører og tekniske installasjoner). Skiftet til vinduer med lydemping i 2012. Bad er oppgradert/renovert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2013 og senere (2023) modernisert med malte baderomsplater og gulvfliser. Kjøkkeninnredning er skiftet i forbindelse med oppgradering av leiligheten (ca. 2017-2018). Rørapplegg for vann/avløp er oppgradert i forbindelse med rehabilitering av bad i 2013. Elektrisk anlegg er oppgradert med automatsikringer i 2013.



Stuen vender ut mot Vangsgata, med blant annet utsikt mot Torget. Med sin høye plassering i 3. etasje har man en skjermet beliggenhet med minimalt med innsyn.



OPPGRADERTE KVALITETER

Leiligheten har bl.a. vinduer med lyddemping.



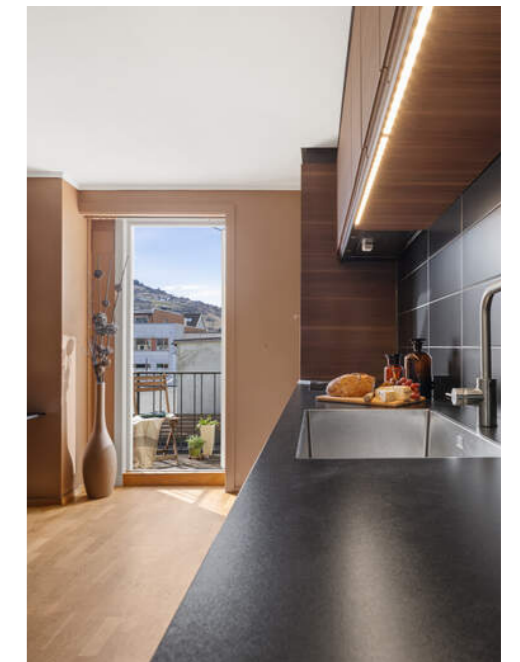
KJØKKEN

Stilfullt kjøkken med moderne innredning.
Slette fronter, innfreste grep og laminat benkeplate.



KJØKKEN FRA 2017/2018

Oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), stekeovn og platetopp medfølger.



INTEGRELTE
HVITEVARER



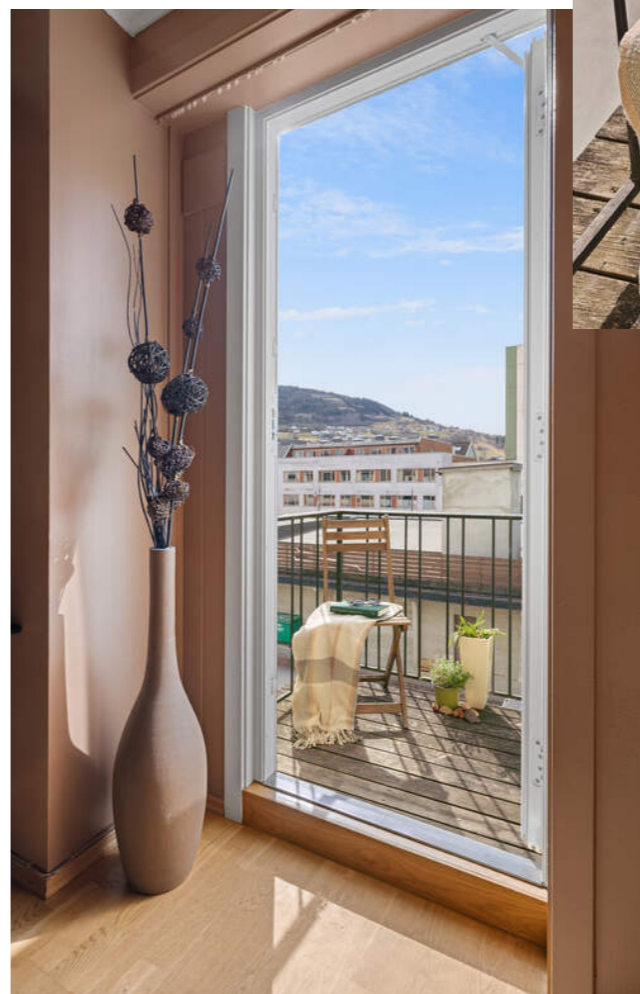
PLASS TIL SPISEBORD.





BALKONG

Fra kjøkkenet er det utgang til en liten balkong som vender ut mot bakgård.

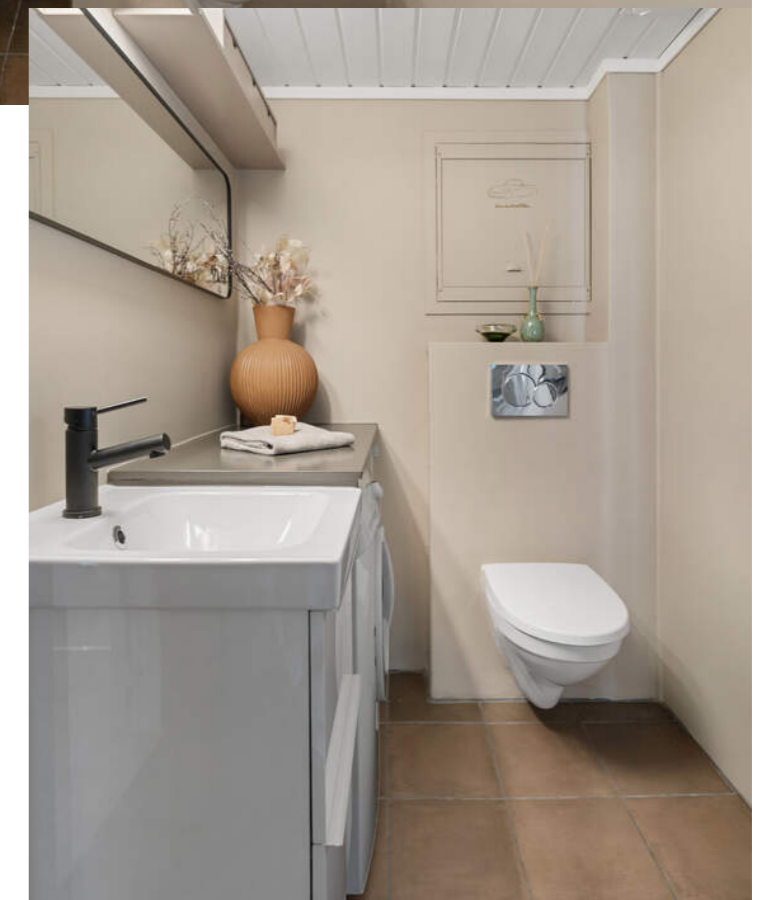


BAD

Bad er oppgradert i henholdsvis 2013 og i 2023.



FLISLAGT GULV OG MALTE
BADEROMSPLATER.
VEGGHENGTC.





DUSJHJØRNE MED
GLASSDØRER



BAD

Opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Leiligheten har to pene soverom.



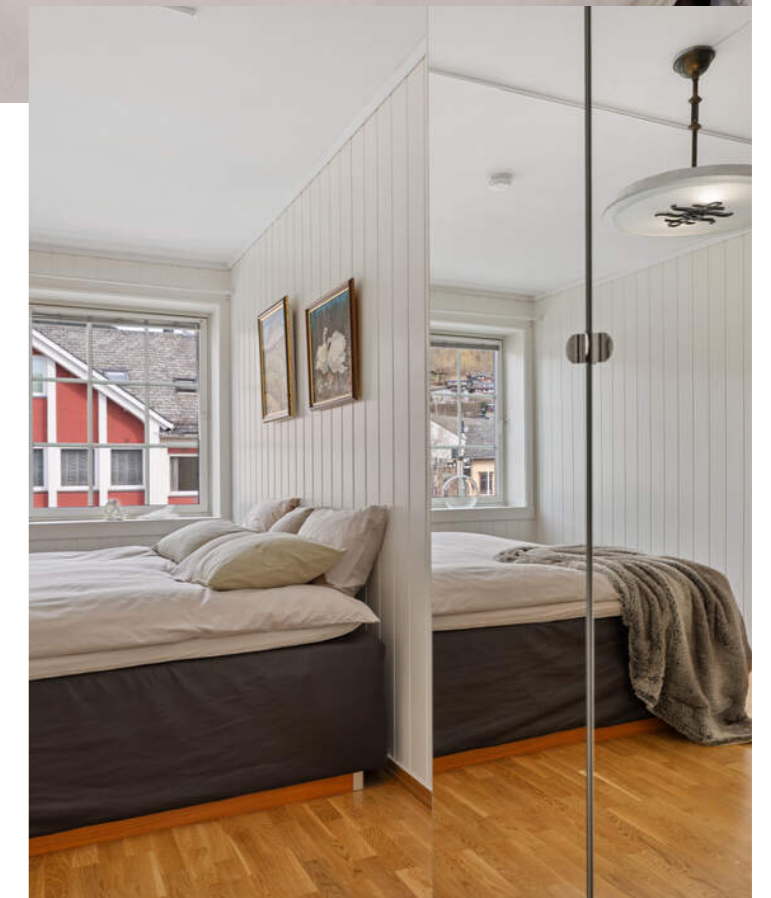


HOVEDSOVEROM

Parkett på gulv og lysmalte vegger. God plass til dobbeltseng og sidebord.



GARDEROBESKAP



SOVEROM NR. 2

Passer fint som gjesterom, barnerom, kontor.



PARKETT, LYSMALTE
OVERFLATER OG
GARDEROBESKAP





BOD

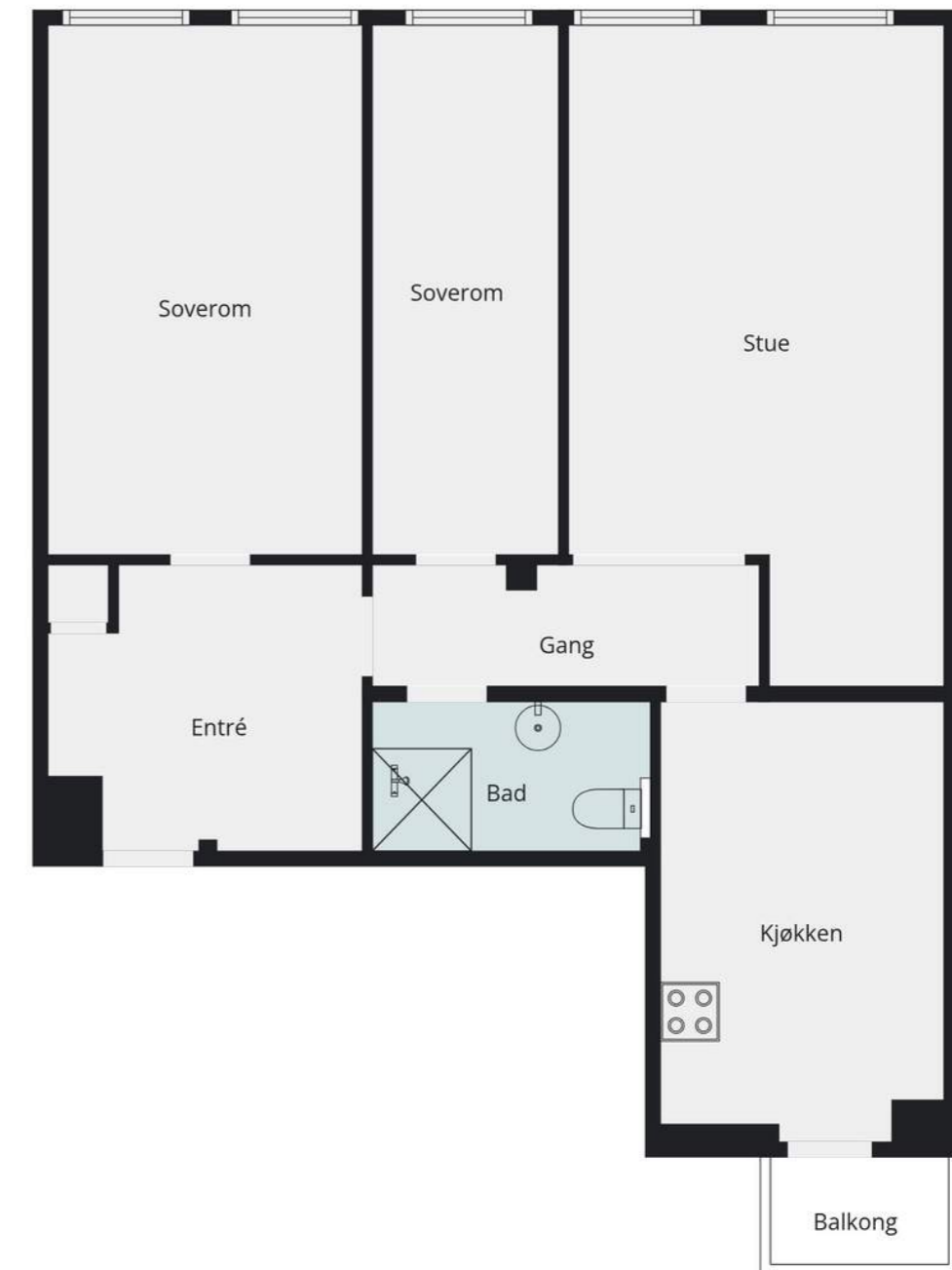
Rikelig med lagringsplass i bod i kjeller.



NETTINGBOD I KJELLER



PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Accountor Voss

Felleskostnader pr. mnd

1.349,-

Felleskostnader inkluderer

Renhold fellesareal, forbruk vann/avløp, byggforsikring, vedlikehold bygg, forretningsførsel/regnskap.

Formuesverdi primær

913.793,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.655.171,- for 2024

Info kommunale avgifter

Årlige avgifter:

Avløp kr. 1.307,82.

Eiendomsskatt kr. 5.112.

Feiing kr. 339.

Vann kr. 1.273,70.

Kommunale avgifter

8.033,- for 2025

Eiendomsskatt

5.112,- 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.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Renovasjon kr. 5.720, abonnement normalhushold.

Strøm.

TV/internett.

Innboforsikring.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt.

Vi har ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra Voss herad.

Det foreligger seksjoneringstegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken og stue er oppført som soverom, og det minste soverommet i dag er opprinnelig tegnet som kjøkken.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/255/76/3:

13.06.2014 - Dokumentnr: 480364 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/1185.

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 394 m2

KPHensynsonenavnOM320_1

KPFare Flomfare

Delareal 414 m2

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 219 m2

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 414 m2

Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Delareal 414 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnOM570

Delareal 414 m2

Bestemmelse OmrådenavnYtre sentrumsavgrensning

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses.

Reguleringsplaner:

Id 12352018001

Navn Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.01.2022

Delareal 386 m2

RPHensynsonenavn Sone 1.1

Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

Delareal 414 m2

Formål Sentrumsformål

Felt navn BS13

Delareal 27 m2

RPHensynsonenavn Sone 3.5

Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

Delareal 197 m2

RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone,

Vei/Vann/Avløp

Offentlig.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 27. mars 2026

Verneklasse/SEFRAK

Leiligheten ligger i et område som har et fredet kulturmiljø, jfr. vedlegg til salgsoppgaven.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
100 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
113 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 101 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 113 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler 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 avgjøre egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

(egenandel).

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for 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 overtakelse 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 Søderberg & 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

Magnhild Holkesvik

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 990,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 56 220.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 250,00, Foto kr 6 000,00, Utlegg stylingtips kr 2 497,50. Sum utlegg og andre utgifter kr. 9 473.

Totale kostnader kr. 65 693.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Om sameiet

Sameiet består av 4 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 181.000.

Driftsutgifter til sammen kr. 167.111.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 20.218.

Egenkapital pr. 31.12.2025 er kr. 221.247.

Det presiseres at regnskapet for 2025 ikke er formelt godkjent av styret, da årsmøte blir avholdt i mai.

Det må forventes en årlig økning i felleskostnader på kr. 1.500, dvs. kr. 125 pr. mnd. for denne seksjonen. Dette blir foreslått vedtatt på årsmøtet i mai.

Styregodkjenning

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

Dyrehold

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

Dato salgsoppgave
27.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Vangsgata 29, 5700 VOSS

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vangsgata 29	Vangsgata 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Det siste året har eg i perioder ikkje vært så mykje i boligen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Holkesvik, Magnhild

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Beskriv feilen og omfanget
 Ingen feil som eg har merka, men ut frå takstmannen sin rapport er det ein del feil. Sjå tilstandsrapport TG 3

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

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Faglært: vann, blandedbatterier

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Rørlegger Søreide, Voss

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Flisla golv, Belegg og membran som underlag Malte baderomsplater

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
 Har blitt fortalt:
 at før eg kjøpte leiligheten hadde det kommet vatn i kjelleren pga flaum. Det vart då gjort tiltak og renovering etter

Side 2



dette.
 Det har ikkje vore vatn der sidan eg kjøpte leiligheten. For noken år siden kom det vist nok kloakk opp pga eit tett røy

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Som tidlegare beskrevet

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

Elektrisitet

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

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

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Elektrisk opplegg på kjøkken som nye stikkontakter

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Vangen elektriske, Voss

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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

Side 3



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør 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

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

Side 4



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det har vært gjort endringer i seksjoneringstegninger. Reknar med at dette vart gjort i 2012/ 2013. Der kjøkken og stove er no var tidlegare soverom. Kjøkken var på det minste noverande soverom. Sjå ferdigstillelse i dokumenta

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 sjananse for eiendommen eller nrområdet?

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Sjå tidlegare opplysning

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

Side 5



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 55944107

Egenerklæringskjema

Name	Date
Magnhild Holkesvik	2026-04-28





Identification
 Magnhild Holkesvik



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



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Vangsgata 29, 5700 VOSS
-  VOSS kommune
-  # gnr. 255, bnr. 76, snr. 3



Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 Rapportdato: 31.03.2026 Oppdragsnr.: 22737-1010 Eiendomsverdi ref nr: QO1995

Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Andreas Handegard



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:

- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggtknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050



Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 2 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 3 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 4 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet midt på Vossevangen. Det er gangavstand til alle servicetilbud.

Voss har et naturskjønt område med Vangsvatnet og omkranset av fjell. Området har variert bebyggelse med hovedvekt på helårsboliger, gårdsbruk, fritidsbebyggelse og næringsseiendommer. Voss sentrum fungerer som et regionsenter med et bredt servicetilbud som barnehager, skoler, butikker, spisesteder og kulturtilbud. Reisetid med bil til Geilo er ca. 1 time og 40 minutter, til Sogndal rundt 2 timer, og til nærmeste by, Bergen, ca. 90 minutter. Togforbindelsen mellom Voss og Bergen tar om lag 75 minutter med regiontog, med hyppige avganger gjennom dagen.

Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter året rundt. Det finnes preparerte skiløyper for langrenn, to alpine skianlegg i nærheten, idrettsanlegg, samt et moderne badeanlegg (Vossabadet) og badestrand ved Vangsvatnet. Voss Gondol frakter besøkende til Hangurstoppen på under 10 minutter.

SAMEIE:

Eiendommen er bebygget med et boligbygg med flere leiligheter, oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade av murpuss. Yttertaket er tekket skifer, med tilhørende beslag. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

LEILIGHETSBEKRIVELSE:

Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder entre, gang, bad, to soverom, stue og kjøkken. Leiligheten har veranda/balkong med adkomst fra stue/kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en egen ekstern bod i kjeller. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Leiligheten er i stor grad fornyet innvendig (overflater, dører og tekniske installasjoner).
- Skiftet til vinduer med lydemping i 2012.
- Bad er oppgradert/renovert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2013 og senere (2023) modernisert med malte baderomsplater og gulvfliser.
- Kjøkkeninnredning er skiftet i forbindelse med oppgradering av leiligheten (ca. 2017–2018).
- Rørøpplagg for vann/avløp er oppgradert i forbindelse med rehabilitering av bad i 2013.
- Elektrisk anlegg er oppgradert med automatsikringer i 2013.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

HØYDEPUNKTER:

- Sentral beliggenhet på Voss
- Uten innsyn / skjermet beliggenhet
- Moderne uttrykk
- Funksjonell og god planløsning
- God oppbevaring / lagringsplass
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

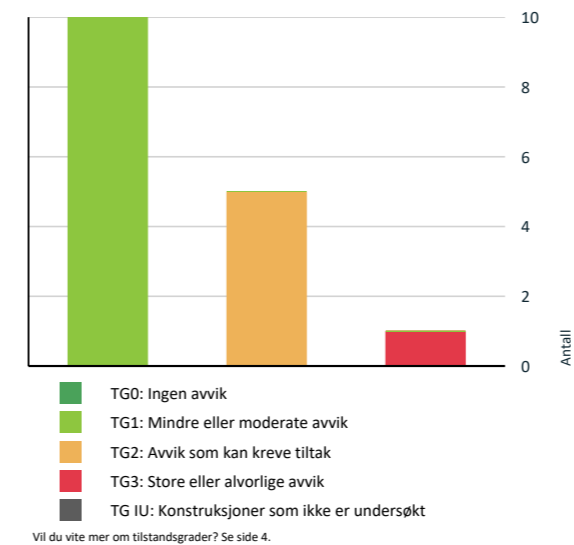
Side: 5 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

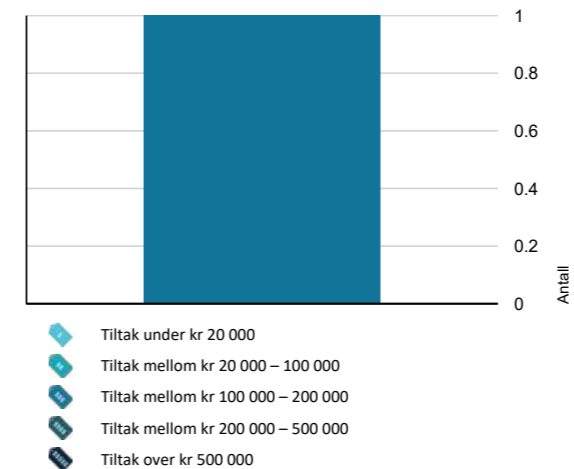
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene: Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningsakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befarings:

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befarings og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befarings og kjøpers undersøkelsesplikt:

Rapporten er i hovedsak basert på visuell befarings. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringsstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringsstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:

Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:

I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert og begrensninger:

Ved befarings var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar, med mye innbo og løsøre i boden rom som ble benyttet til lagring, noe som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 6 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3,8 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3,8 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3,8 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 7 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TO 1 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong.

Kommentar:

For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:

- Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).
- Rekkverket har stående spiler/bord med for store åpninger (over 10 cm, målt 13 cm).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bærer preg av slitasje og værpåkjening, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

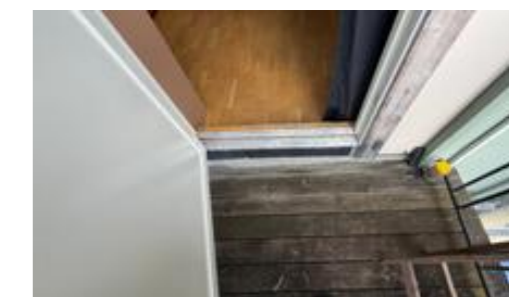
- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 8 av 19

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser deler av balkong.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er en del av et boligsameie/borettslag, og oppdraget er begrenset til denne seksjonen/andelen. Vurderingen omfatter innvendige forhold i leiligheten samt utvendige bygningsdeler med direkte tilknytning til denne, som vinduer, ytterdør og terrasse.

Bygningsdeler som ligger under sameiets/borettslagets ansvarsområde er derfor ikke tilstandsvurdert, herunder blant annet yttervegger, takkonstruksjon og takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, og øvrige fellesareal.

Kommentar:

Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for fellesdeler, og dette anbefales å få utarbeidet.

Kommentar:

For større bygg med flere boenheter stilles det krav til brannteknisk dokumentasjon; slik dokumentasjon er ikke mottatt og er heller ikke kontrollert nærmere.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater framstår som moderne, med tidsriktig standard.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Gulv mot grunn:

Denne delen av boligen/leiligheten har ikke gulv mot grunn og er derfor ikke ytterligere kommentert eller kontrollert i denne rapporten.



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere eventuelle skjevheter i gulvet.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med ildsted i entré. Eier har ikke brukt ildstedet i sitt eie og kjenner ikke til feil og mangler.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarsler og sløkkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelseskvalitet, bruk og vedlikehold. En mursteinspipe har en forventet levetid på mellom 50 og 100 år, mens en pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år. Over halvparten av den forventede brukstiden er nå passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette utføres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påføring).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesenet for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr eller andre relevante forhold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 3,8 M²

Generell

Beskrivelse

Overflater:

Fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger og panel i himling.

Installasjoner:

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, og innredning med servant.

Alder:

Rommet er oppgradert i 2013. Senere (2023) fornyet med malte baderomsplater, og nye gulv og sokkelfliser over eksisterende gulvbelegg.

Levetid:

Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Merk:

Det er registrert arbeider som bærer preg av en ufagmessig utførelse, noe som medfører økt risiko for skader og følgeskader, samt skjulte feil, mangler og avvik.

3. ETASJE > BAD 3,8 M²

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 9 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Det er mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert levetid samt økt risiko for fuktskader.

Det er benyttet sementbasert fugemasse i overgang gulv/vegg som hindrer gulvfliser og veggfliser i å bevege seg fritt og uavhengig av hverandre. Det benyttes vanligvis elastisk fugemasse i denne overgangen. Det er vanskelig å utbedre forholdet uten å gjøre skade på underliggende membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser manglende sokkellist og sementbaser fuger i overgang gulv/vegg.

3. ETASJE > BAD 3,8 M²

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterkel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekker i fuger eller fliser som bør utbedres.

Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under flere gulvfliser. Dette kan ha en sammenheng med mengde påført flislim under legging eller konsistensen på limet under legging. Ved høy punktbelastning kan fliser med bomlyd sprekke. Tiltak vurderes ikke å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt og evt. utbedres om flisen sprekker eller løsner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. ETASJE > BAD 3,8 M²

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.

Kommentar:

Det kan ikke kontrolleres eller dokumenteres at membran er påført på alle overflater, verken i form av bilder eller annen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater i rommet, med eldre membran/tettesjikt. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og skader.

Over halvparten av forventet levetid for våtrommet er passert, noe som medfører økt risiko for skader, lekkasjer og følgeskader.

Vindu eller dør er montert i våtsone (inntil 1 meter fra dusjdør, dusjkabinett eller badekar), noe som medfører økt risiko for fuktskader. Det vurderes ikke å være behov for tiltak så lenge dusjdører eller dusjkabinett benyttes, og overflaten ikke utsettes for direkte vannsprut. Avvik er satt i henhold til standardens krav.

TG3: Skrue i klemringen er løs og var ikke tilstrekkelig strammet på befaringsdagen, noe som kan tyde på bevegelse og fuktighet i konstruksjonen og/eller medfører økt risiko for lekkasjer og utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Det er videre påvist avvik ved fuksikringen i overgangen mellom sluk og membran/tettesjikt, noe vil medføre lekkasjer og skader ved høy annstand eller tett sluk. Sluket bør rengjøres jevnlig for å unngå oppsamling av vann. Det må påregnes oppgradering av rommets sluk, membran og tettesjikt for å hindre fuktskader på underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser løs skrue i sluk og utett klemring/membran.

3. ETASJE > BAD 3,8 M²

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

3. ETASJE > BAD 3,8 M²

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 10 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakt AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

3. ETASJE > BAD 3,8 M²

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom mot våtsone. Det bemerkes at veggen mot våtsone var av betong med påføring av trevirke. Det vises også til allerede påvist avvik ved fuktisikring i sluk.

Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Følgende resultater ble registrert:

- Vektprosent ble målt til under 8 til 6 % (vises ikke på instrument)

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser hvor det ble utført hulltaking og fuktmåling i vegg mot våtsone. Det ble montert blindlokk for å dekke til hullet.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN 12,3 M²

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og innfreste grep. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på gulv i utsatte områder på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

3. ETASJE > KJØKKEN 12,3 M²

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Merk:

Tilstandsvurderingen gjelder selve ventilasjons- og avtrekksløsningen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:

Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.

Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:

Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:

Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.

Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakt AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bilde viser fordelerskap for vannledninger.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning.

Størrelse: Ca 120 liter.

Årstall/alder: Ukjent, antar fra 2013.

Viktig:

Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er plassert i et rom uten vanntett gulv og tilgang til sluk. Det er montert en automatisk vannstopper som vil registrere eventuelle lekkasjer og stenge vanntilførselen, og dermed redusere følgeskadene. Likevel vil vannet som er i berederen kunne forårsake lekkasje og følgeskader. For å fjerne avviket må berederen flyttes til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Beskrivelse:

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget vurderes ikke med tilstandsgrad i henhold til forskrift til avhendingslova. Vurderingen er basert på en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved denne undersøkelsen, og det bør tas høyde for denne risikoen. Det anbefales en el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Eventuelle forhold av betydning som er observert, er omtalt nedenfor.

Følgende vesentlige forhold ble registrert:

- Bereder er koblet til stikkontakt, men skal ha fast tilkobling.
- Det opplyses om løs stikk-kontakt.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakt AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bildet viser sikringskapp for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Andre forhold

Beskrivelse

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eldre boliger/leiligheter har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energitattest.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

BRANNCELLE:

Eldre boliger vil normalt ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet, uten at dette nødvendigvis utløser krav om oppgradering, da regelverket som hovedregel ikke har tilbakevirkende kraft. - En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen eller til andre bygninger innenfor en fastsatt tidsperiode.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 13 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakt AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

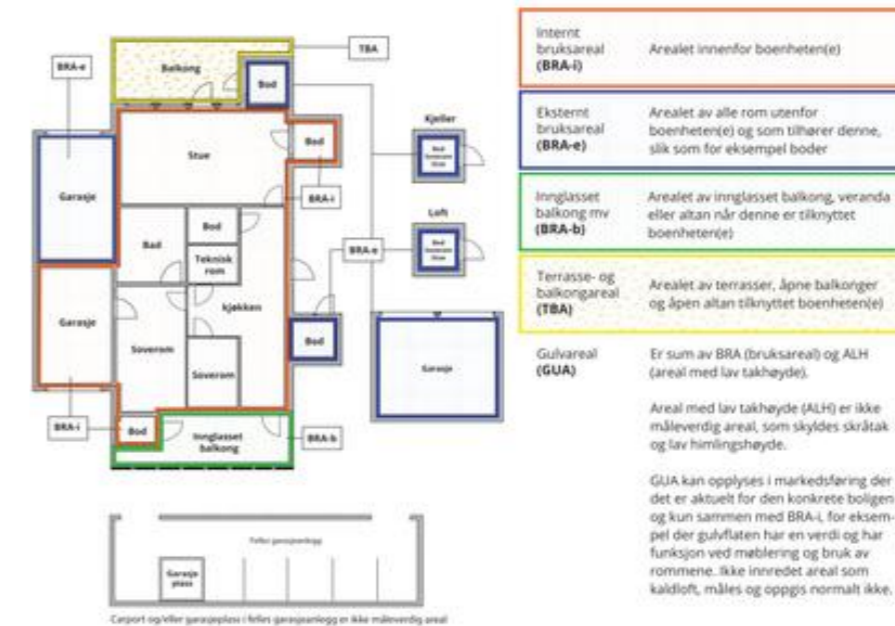
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 14 av 19

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	86			86	1
Kjeller		4		4	
SUM	86	4			1
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad 3,8 m ² , entré 9,3 m ² , soverom 15,6 m ² , soverom 10,3 m ² , gang 4,8 m ² , stue 22,8 m ² , kjøkken 12,3 m ²		
Kjeller		Bod 4,1 m ²	

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,46 meter i bod.
- 3. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,40 meter i gang.

Tilhørende areal i følge eier/oppragsgiver eller tilstedeværende:

- Ekstern bod i kjeller. Ikke merket.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse, se «Beskrivelse av eiendommen» (side 5) og ev. egenerklæringen.

Dersom det er utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem fakturaer og dokumentasjon for interessenter. Ny eier bør være oppmerksom på at det må påregnes usikkerhet knyttet til forhold som ikke kan dokumenteres.

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Magnhild Holkesvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	255	76	0	3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Vangsgata 29

Hjemmelshaver

Holkesvik Magnhild

Kommentar

Det er ikke fremlagt vedtekter for sameie, det forutsettes at sameie er ansvarlig for utvendig vedlikehold. Det anbefales at potensielle kjøpere setter seg inn i vedtektene og rettigheter/plikter for seksjonen og sameie.

Eierandel

86 / 1185

Eiendomsopplysninger

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsettes at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Øvrige forhold

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kartlagt. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved å se i kommuneplanen og/eller Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin kartløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/opplegsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringskjema		Egenerklæring skal følge salgsopp-gaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgtdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Fremvist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarerklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	08.04.2026	
3	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vangsgata 29, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 76
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QO1995>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 22737-1010

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 19 av 19



Energiattest



Adresse Vangsgata 29, 5700 VOSS	
Dato for energimerking 26.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275537
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 174928940
Gårdsnummer 255	Bruksnummer 76
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0303



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1953	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 86,0 m²	Oppvarmet bruksareal 86,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
209,75 kWh/m²


Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
211,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 158 kWh



Vangsgata 29, 5700 VOSS

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



Vangsgata 29, 5700 VOSS

**Tiltak****Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Brukertiltak**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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs**Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

for

Sameiga Vossegata LL i Voss kommune**§ 1. Namn og foremål**

Sameiga sitt namn er Vossegata LL og består av 4 bustadseksjonar og 2 næringsseksjonar av gnr. 255 bnr. 76 i Vangsgata 29 i Voss i hht seksjoneringsbegjæring.

Sameiga har til foremål å:

- Ivareta drifta av sameiga
- Administrering og vedlikehald / bruk av felles anlegg
- Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameigarane

§ 2. Sameigarmøtet

Den øvste myndigheita i sameiga vert utøvd i sameigarmøtet. Medlemane av sameigarmøtet er samtlege sameigarar.

§ 3. Innkalling til ordinær og ekstraordinært sameigarmøte – sameigarmøtets kompetanse

Ordinært sameigarmøte (årsmøte) vert halde kvart år innan utgangen av juni månad.

I sameigarmøtet har kvar seksjon ei stemme.

Sameigar har rett til å møta med fullmektig. Fullmektigen skal leggja fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta er meint å gjelda fyrstkomande sameigarmøte med mindre noko anna går fram av fullmakta. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake.

Styret kallar skriftleg inn til årsmøte med varsel på minst 14 dagar.

Av innkallinga skal det framgå tid og stad for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal handsamast på møtet.

Med innkallinga skal styret sin årsrapport med det reviderte rekneskapet fylgja med. Dvs. revidert slik sameigarmøtet har vedteke.

Saker som skal handsamast på årsmøtet, skal sendast skriftleg inn til styret seinast 1 veke før møtet.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt eller når ein av sameigarane skriftleg krev det og samtidig oppgjev kva for saker som ein ynskjer å handsama. Styret kallar skriftleg inn til ekstraordinært sameigarmøte med minst 1 vekses varsel. Av

Innkallinga skal det framgå tid og stad for møtet og dei saker som skal handsamast. Skil forslag som etter lov og vedtekter må vedtakast med minst 2/3 fleirtal kunne handsamast, må hovudinnhaldet vera nemnd i innkallinga.

Sameigarmøtet vert leia av styrets leiar. Hvis leiaren ikkje er tilstades, vert møteleiar valt av dei sameigarane som er til stades på sameigarmøtet.

Det skal først protokoll for sameigarmøtet. Det skal veljast protokollførar og protokollen skal underteiknast av møteleiar og protokollførar.

Alle avgjerder vert truffe med alminneleg fleirtal i forhold til dei avgjevne stemmer. Er stemmetalet likt vil leiaren si stemme ha dobbeltstemme.

Det vert kravd 2/3 fleirtal av dei avgjevne stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelsar samt forbetringar og utbetringar som i høve til sameiga eller storleiken på utgiftene må sjåast som vesentlege.
- Fastsetjing og endring av vedtekter.

§ 4. Styret og styret sine plikter

Sameiga vert leia av eit styre på 3 til 6 medlemmer, årsmøte vel leiar.

Leiar vert vald for 1 år om gongen. Det skal sørgast for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret er beslutningsdyktig når meir enn halvparten av styremedlemene er tilstades. Vedtak vert truffe med alminneleg fleirtal.

§ 5. Rettsleg rådgjeving over seksjonen

Kvar sameigar har full rettsleg rådgjeving over sin eigarandel, - herunder rett til sal, bortleige og pantsjetjing, med dei begrensningar som fylgjer av eigarseksjonslova og desse vedtekter.

Dersom ein sameigar leiger ut sin seksjon, skal han sjå til at leigetakar fylgjer sameiga sine vedtekter, samt eventuelle husordensreglar og øvrige bestemmelsar.

Dersom ein sameigar sel sin seksjon er kjøpar forplikta til å fylgja sameiga sine vedtekter. Ved sal, overdraging og bortleige pliktar sameigaren å melde dette skriftleg til styret for registrering.

Sameigaren pliktar å fylgje vedtekter, eventuelle husordensreglar, sameigarmøtet eller styret sine avgjerder. Dersom ein sameigar vesentleg mislegheld sine plikter overfor sameiga, kan styret påleggje sameigaren å fråtre seksjonen med minst 3 veker skriftleg varsel og forlanga sal av seksjonen. Tap som er påført sameiga i samband med misleghaldet, kan kompensast i salssummen. Som vesentleg misleghald reknar ein bl.a at sameigar ikkje betalar sin andel av fellesutgifter etter skriftleg varsel med minst 14 dagars frist for betaling.

For sameiga sine felles plikter er den enkelte sameigar ansvarleg i forhold til sin sameigebrøk. Sameiga sine kreditorar må fyrst gjera sine krav gjeldande mot sameiga.

§ 6. Vedlikehald og orden

Alt vedlikehald eller endringar som den enkelte seksjonseigar utfører i sin eigen seksjon innvendig, må utførast lovleg slik at det ikkje reduserer den felles eigeomsverdi.

Pålegg frå offentlege myndigheiter vedkomande den enkelte seksjon, vert utført av den enkelte seksjonseigar og for den enkelte seksjonseigar si rekning.

Kvar sameigar er ansvarleg for alt indre vedlikehald på sin seksjon.

Alt utvendig vedlikehald og andre fellesarealer og anlegg, herunder utvendig fasade kviler på sameigarane i fellesskap. Styret er ansvarleg for at nødvendig vedlikehald blir gjennomført. Den sameigarane gjev fullmakt til skal ha adgang til dei enkelte seksjonseiningane for å føreta ettersyn, inspeksjonar og reparasjonar når dette er naudsynt av omsyn til dei øvrige sameigarane, kor det skal takast rimeleg omsyn til vedkomande sameigar.

§ 7. Felleskostandar / sameigars plikter

Felleskostnader er alle kostnader ved eigeomsen si drift og vedlikehald som ikkje gjeld den enkelte seksjonen.

Felleskostnadane og fordeling vert fastsett av styret. For sameigarane sitt felles ansvar og forpliktelsar heftar den enkelte sameigar i høve sin fordelingsnøkkel. Dersom ein sameigar driv verksemd eller iverkset tiltak som medfører særleg høge fellesutgifter, kan sameigarmøtet vedta at sameigaren skal betala ein større del av utgiftene enn det sameigebrøken tilseier.

Det skal teiknast felles husforsikring på vegne av alle sameigarane som skal vera del av felleskostnader. Ved innvendig skade som vert dekkja av husforsikringa, betalar den enkelte sameigar eigenandelen. Innvendig skade som skuldast ytre forhold kor sameigar har ansvar, vert dekkja av sameigar. Innbuforsikring må teiknast av den enkelte sameigar, samt forsikring for bygningsmessige innreiingar og evt. tilbygg.

Avgifter, kommunale som statlege, vert fakturert direkte til eigar av seksjonsdel.

Kvar seksjonseigar er pliktig til å vedta utbygging av ein 5, og 6 etasje på bygningen og reseksjonering av snr. 6 under føresetnad at dette vert gjort etter løyve i Voss kommune og gjeldande lovverk for utbygging.

Kvar seksjonseigar er pliktig til å vedta og ta del i kostnader med bygging av heis i bygningen. Kostnaden vert fastsett av styret og fordelt etter etasje og behov for heis, samt stipulert verdiauke for kvar seksjon.

§ 8. Bruken av fellesarealer

Styret bestemmer korleis fellesareala skal brukast. Det kan utarbeidast egne reglar for fellesareal. Desse vert fastsett av sameigarmøtet med alminneleg flertal.

§ 9. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følger av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til folketrygda sitt Grunnbeløp på tidspunktet då tvangsdekning vart beslutta gjennomført.

§ 10 Forholdet til eigarseksjonslova

Forhold som ikkje er regulert i vedtektene, vert regulert gjennom lov om eigarseksjonar av 23.05.1997.

Vedteke: 9. januar 2018

Årsoppgjør rapport

**Sameiga Vossegata
2025**

Sameiga Vossegata Org.nr.

Resultatregnskap**Sameiga Vossegata**

	Note	2025	2024
Salgsinntekter		181 000	181 000
Sum driftsinntekter		181 000	181 000
Annen driftskostnad		167 111	166 077
Sum driftskostnad		167 111	166 077
Driftsresultat		13 889	14 923
Annen finansinntekt		6 329	5 877
Sum finansinntekter		6 329	5 877
Sum netto finansposter		6 329	5 877
Ordinært resultat før skattekostnad		20 218	20 800
Ordinært resultat		20 218	20 800
Årsresultat		20 218	20 800
Disponering av årsresultat			
Overført annen egenkapital		20 218	20 800
Sum disponert		20 218	20 800

Sameiga Vossegata Org.nr.

Balanse**Sameiga Vossegata**

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-4 162	-7 984
Sum fordringer		-4 162	-7 984
Bankinnskudd, kontanter o.l.		402 991	351 945
Sum omløpsmidler		398 828	343 961
Sum eiendeler		398 828	343 961

Sameiga Vossegata Org.nr.

Balanse			
Sameiga Vossegata			
	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		221 247	201 029
Sum opptjent egenkapital		221 247	201 029
Sum egenkapital		221 247	201 029
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 384	46 497
Annen kortsiktig gjeld		125 197	96 434
Sum kortsiktig gjeld		177 581	142 932
Sum gjeld		177 581	142 932
Sum egenkapital og gjeld		398 828	343 961
Voss, 19.05.2026 Styret for Sameiga Vossegata			
Arild Rogde Styreleder	Terje Eide Styremedlem	Leif Helge Vevatne Styremedlem	
	Henning Nordmann Styremedlem	Odd Inge Olde Styremedlem	
Sameiga Vossegata Org.nr.			

214949 Sameiga Vossegata LL		Resultatregnskap med fjorårstall				Dato: 26.04.2026 10:24	
		Periode: 12/2025		NOK			
Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
DRIFTSINNTEKTER							
3101	Seksjon 1	44 054,00	0,00	44 054,00	44 054,00	0,00	44 054,00
3102	Seksjon 2	54 942,00	0,00	54 942,00	54 942,00	0,00	54 942,00
3103	Seksjon 3	16 191,50	0,00	16 191,50	16 191,50	0,00	16 191,50
3104	Seksjon 4	16 191,50	0,00	16 191,50	16 191,50	0,00	16 191,50
3105	Seksjon 5	17 573,00	0,00	17 573,00	17 573,00	0,00	17 573,00
3106	Seksjon 6	32 048,00	0,00	32 048,00	32 048,00	0,00	32 048,00
Sum andre salgsinntekter		181 000,00	0,00	181 000,00	181 000,00	0,00	181 000,00
SUM DRIFTSINNTEKTER		181 000,00	0,00	181 000,00	181 000,00	0,00	181 000,00
DRIFTSKOSTNADER							
DEKNINGSBIDRAG							
		181 000,00	0,00	181 000,00	181 000,00	0,00	181 000,00
6320	Renovasjon, vatn, avløp,	23 974,50	0,00	24 365,41	23 974,50	0,00	24 365,41
6340	Strøm fellesareal	9 841,06	0,00	10 001,58	9 841,06	0,00	10 001,58
6360	Reinhald	49 384,00	0,00	46 875,00	49 384,00	0,00	46 875,00
6490	Leige matter	3 000,00	0,00	0,00	3 000,00	0,00	0,00
Sum kostnader lokaler		86 199,56	0,00	81 241,99	86 199,56	0,00	81 241,99
6600	Vedlikehold bygg	4 383,75	0,00	15 847,00	4 383,75	0,00	15 847,00
Sum reparasjoner og vedlikehold		4 383,75	0,00	15 847,00	4 383,75	0,00	15 847,00
6710	Forretningsførsel	12 245,00	0,00	13 678,00	12 245,00	0,00	13 678,00
Sum eksterne honorarer		12 245,00	0,00	13 678,00	12 245,00	0,00	13 678,00
7500	Forsikring	64 283,00	0,00	55 310,00	64 283,00	0,00	55 310,00
Sum forsikringer		64 283,00	0,00	55 310,00	64 283,00	0,00	55 310,00
7740	Øreavrounding	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,10
Sum andre kostnader		0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,10
Sum andre driftskostnader		167 111,31	0,00	166 077,09	167 111,31	0,00	166 077,09
SUM DRIFTSKOSTNADER		167 111,31	0,00	166 077,09	167 111,31	0,00	166 077,09
DRIFTSRESULTAT		13 888,69	0,00	14 922,91	13 888,69	0,00	14 922,91
FINANSINNT. OG -KOSTN.							
8070	Annet finansinntekt	6 329,00	0,00	5 877,00	6 329,00	0,00	5 877,00
Sum finansinntekter		6 329,00	0,00	5 877,00	6 329,00	0,00	5 877,00
SUM NTO. FINANSPOSTER		6 329,00	0,00	5 877,00	6 329,00	0,00	5 877,00
ORD. RESULTAT FØR SKATT		20 217,69	0,00	20 799,91	20 217,69	0,00	20 799,91

214949 Sameiga Vossegata LL

Resultatregnskap med fjorårstall
Periode: 12/2025 NOK

Dato: 26.04.2026 10:24

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
EKSTRAORDINÆRE POSTER							
ÅRSRESULTAT							
Overskudd + / Underskudd -		20 217,69	0,00	20 799,91	20 217,69	0,00	20 799,91
8960	Overføring annen EK	20 217,69		20 799,91	20 217,69		20 799,91
Sum overføringer		20 217,69		20 799,91	20 217,69		20 799,91

Utarbeidet av: Accountor Voss

Side: 2

Utskrevet av: ACGARO

Attestert kopi av dok.nr. 2014/480364/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:52

Side 1 av 13

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601596591
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 960510542
Navn VOSS KOMMUNE
Adresse Postboks 145, 5701 VOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr. 930737836
Navn Vossegata L/L
Bruksenhet Adresse c/o Jarle Fadnes Rekneskap, Vangsgata 50, 5700 VOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Snr	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1235	255	76	1	431 / 1185	Nei	Nei
1235	255	76	2	283 / 1185	Ja	Nei
1235	255	76	3	86 / 1185	Ja	Nei
1235	255	76	4	86 / 1185	Ja	Nei
1235	255	76	5	100 / 1185	Ja	Nei
1235	255	76	6	199 / 1185	Ja	Nei

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1235	255	76	0	1
1235	255	76	0	2
1235	255	76	0	3
1235	255	76	0	4
1235	255	76	0	5
1235	255	76	0	6

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

19.05.2014 12.47

Side 1 av 1

Kommunalavdeling
Tekniske tjenester
O. N. N.

Doknr: 480364 Tinglyst: 13.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2014/480364/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:52

Side 2 av 13

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Advokat Marianne Jordalen		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Postboks 307			
Postnr. 5702	Poststed Voss		
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 997,849,795	Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr. 1235	Kommunens navn Voss	Gnr. 255	Bnr. 76
Festenr.	Snr.		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 2) 930737836	Navn LL Vossegata	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	
1	N	431		13				25				37				
2	N	283	B	14				26				38				
3	B	86	B	15				27				39				
4	B	86	B	16				28				40				
5	B	100	B	17				29				41				
6	B	199	B	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:				1185	= nevner:				1185							

4. Supplerende tekst 7)
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.

Dato: 25.02.2014
Utstederens underskrift: Jarle Fadnes

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2014/480364/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:52

Side 3 av 13

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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 fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> 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 mv.	
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, den 25.02.2014	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) LL Vossegata v/ Gunnbjørn HERMANN STUE v/ Jarle Fadnes
	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebraken reduseres) JARLE FADNES

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

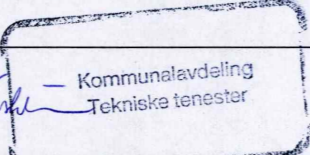
Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

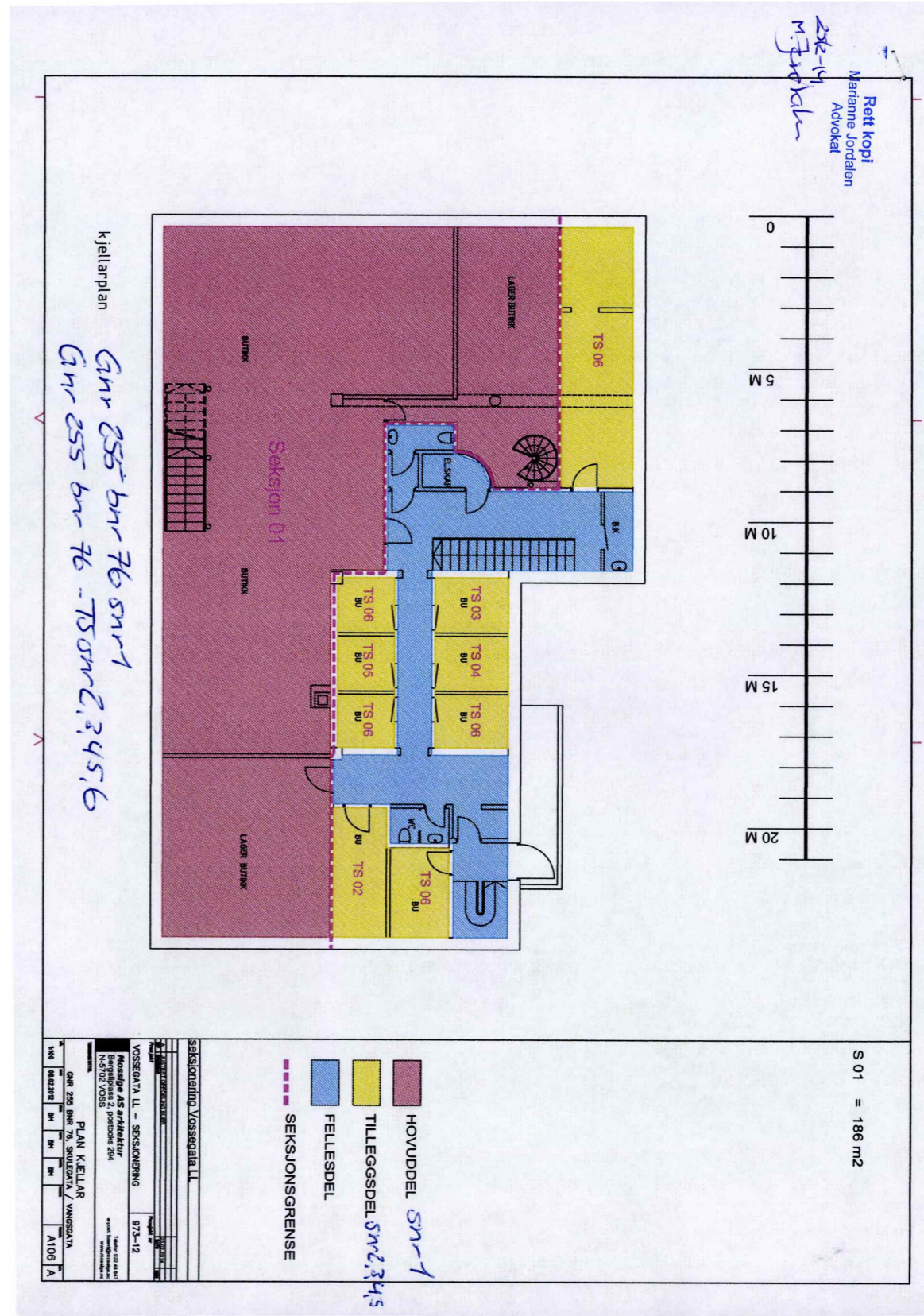
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
255	76			Voss
Dato		Stempel og underskrift		
31/3-14				

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal 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.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

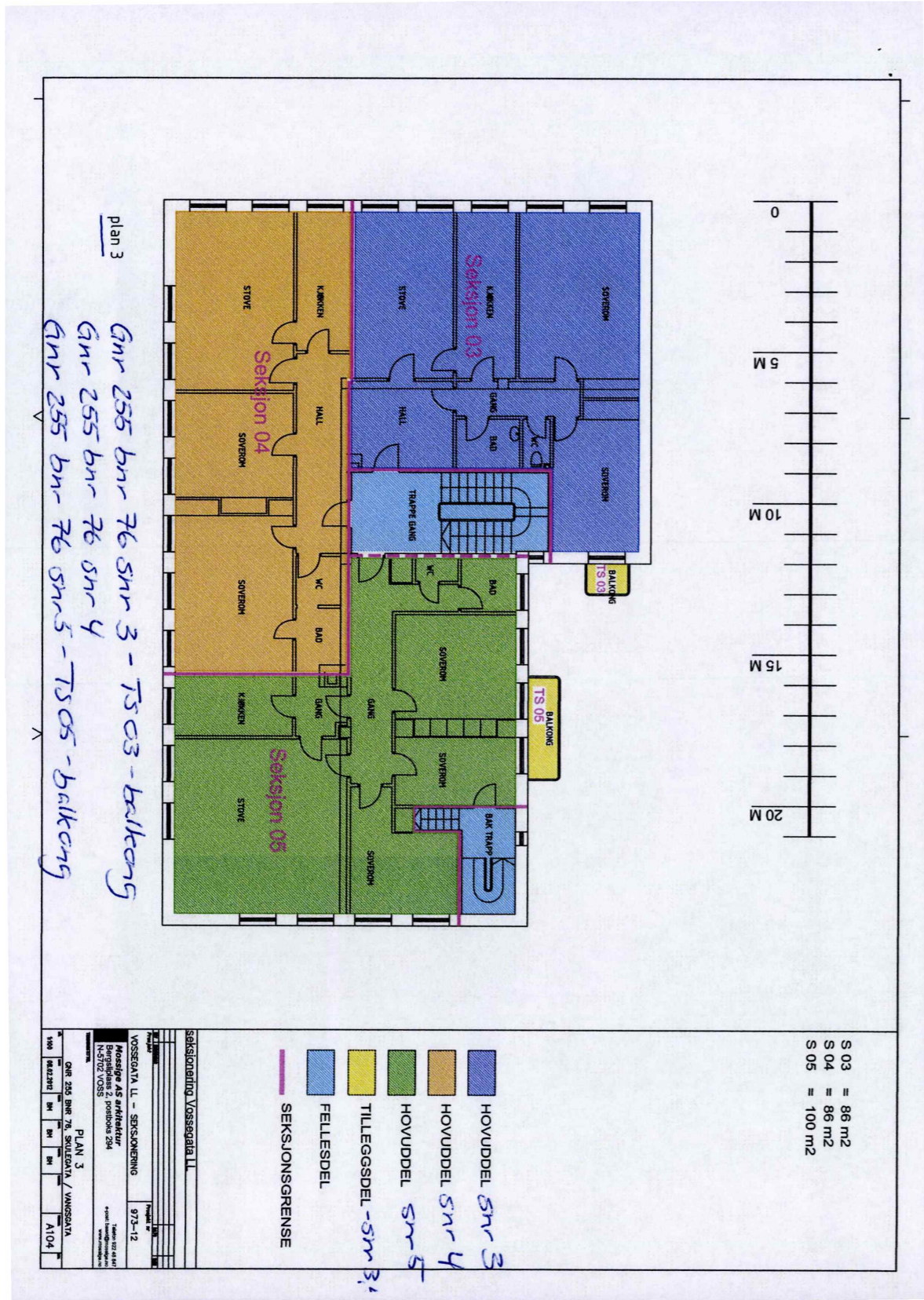
Dato _____ Utstederens underskrift _____





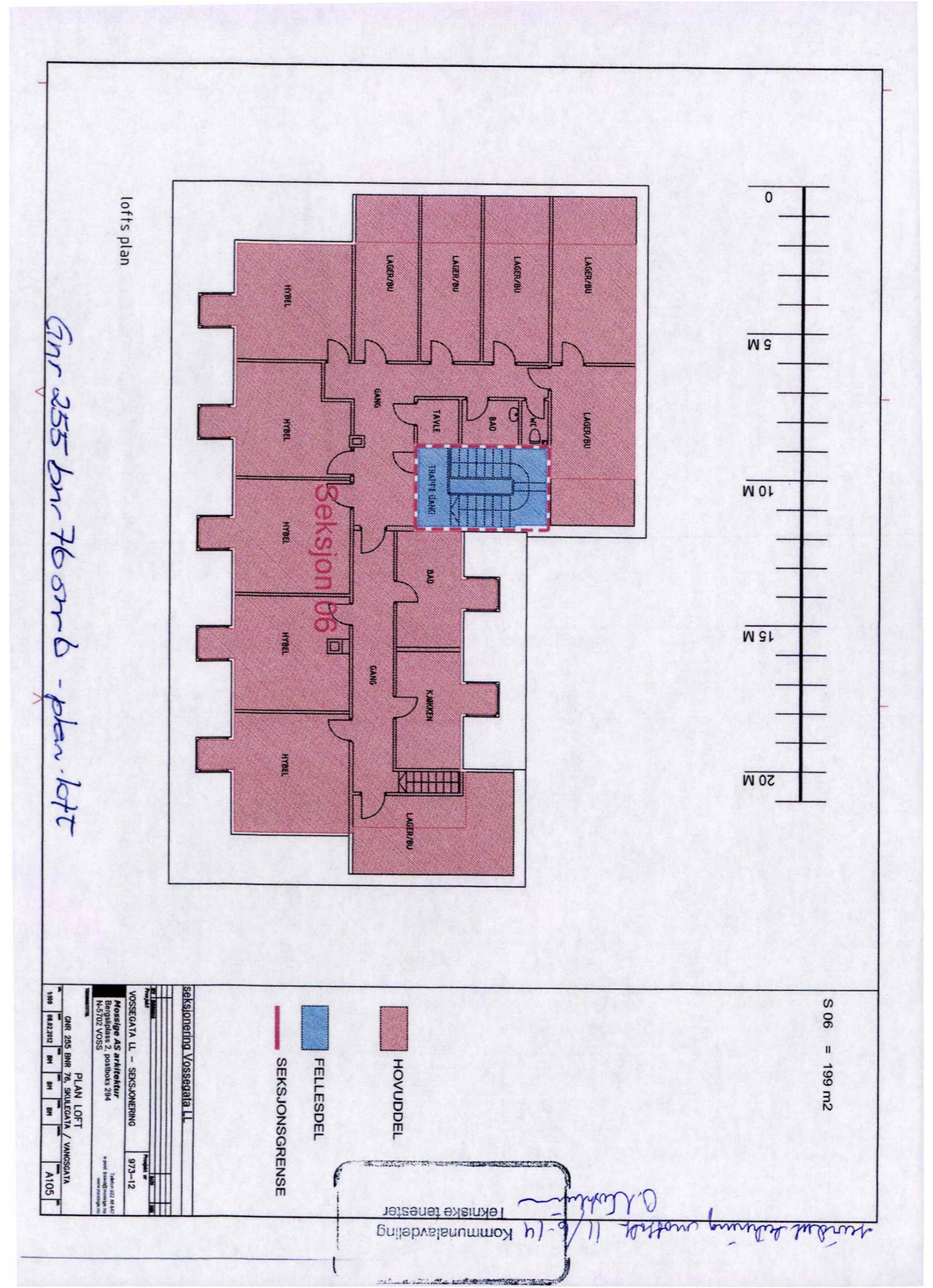
Attestert kopi av dok.nr. 2014/480364/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:52

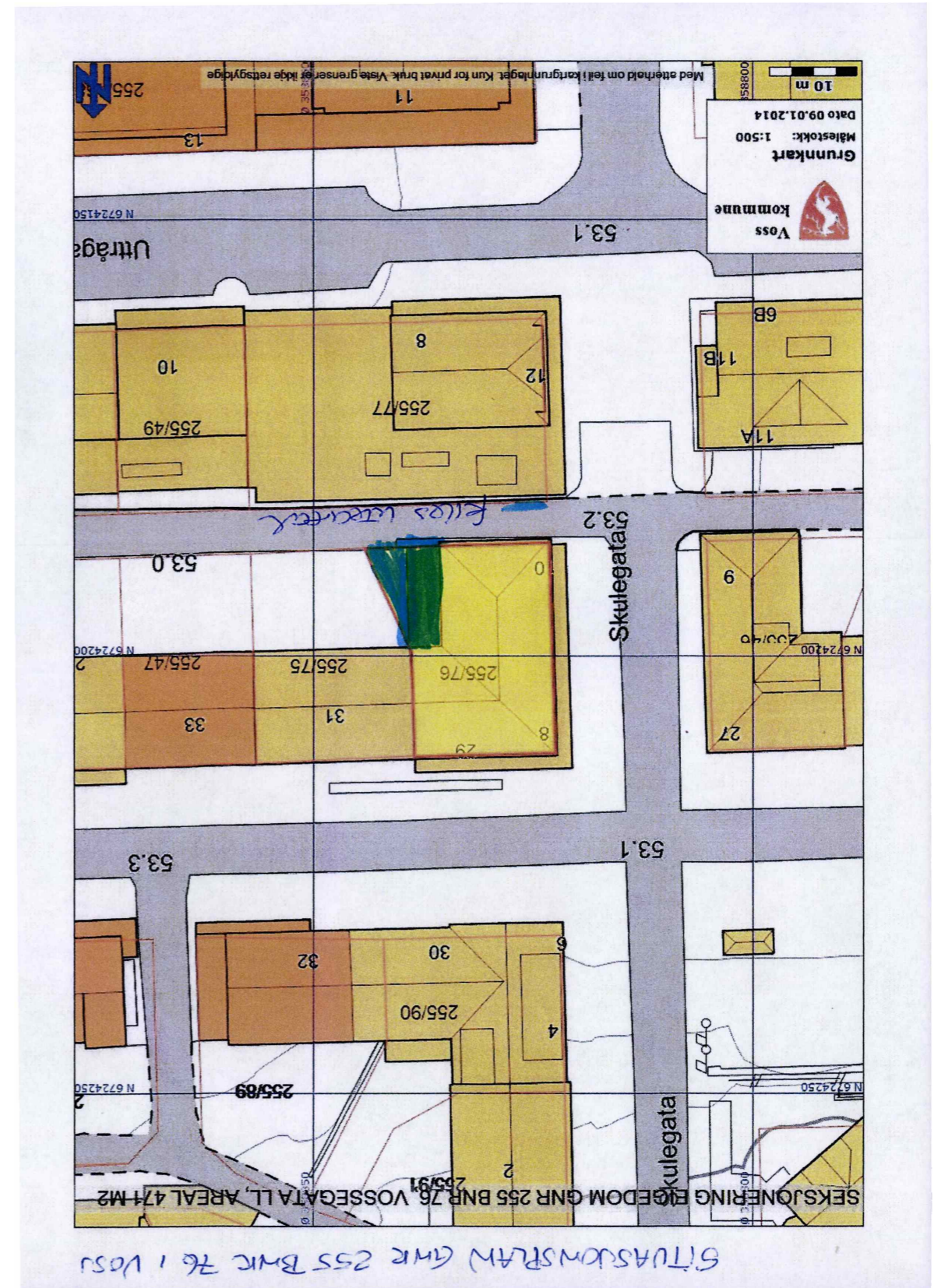
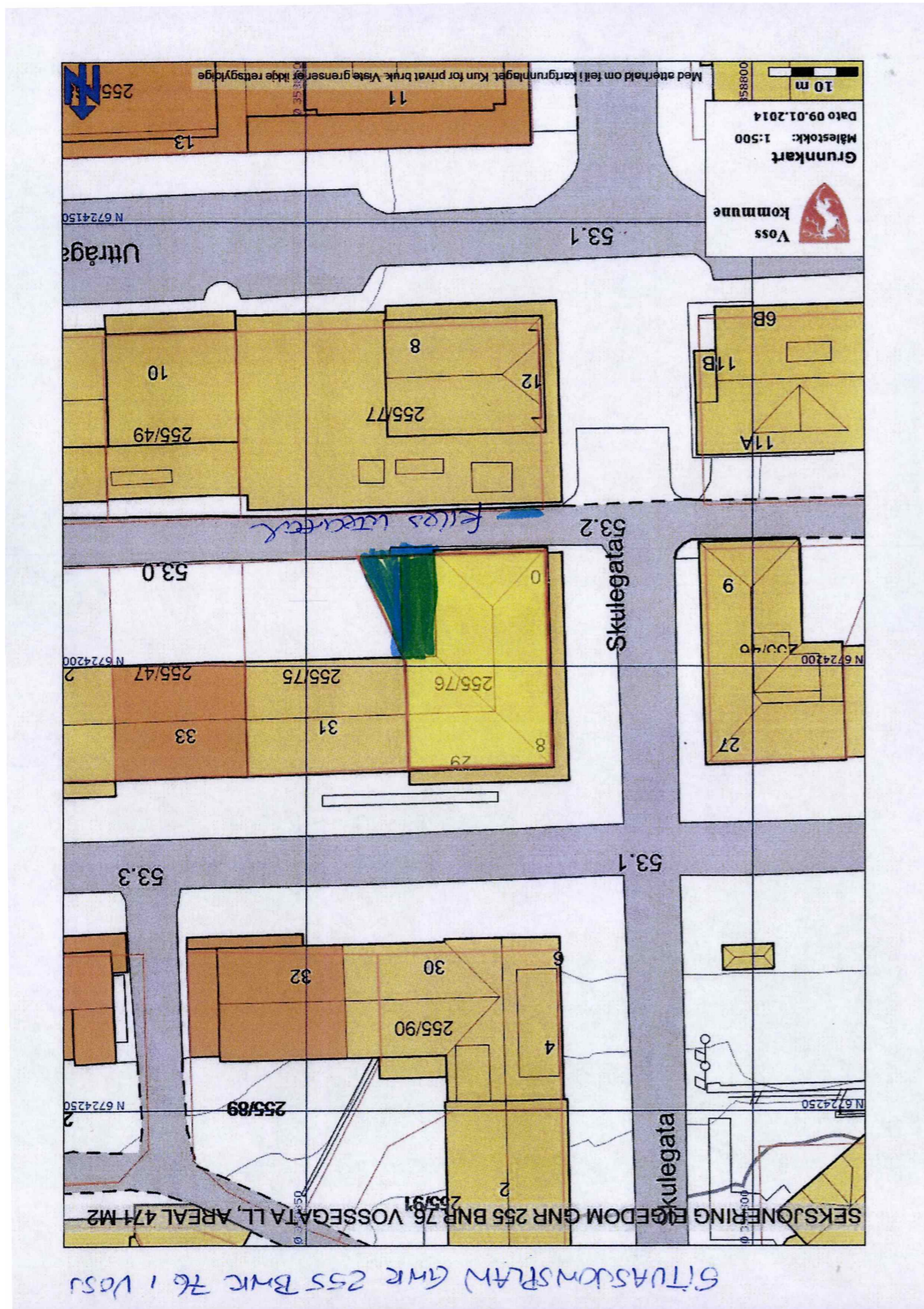
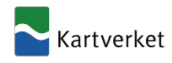
Side 8 av 13



Attestert kopi av dok.nr. 2014/480364/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:52

Side 9 av 13





**VOSS KOMMUNE**
Kommunalavdeling tekniske tenesterAdvokat Marianne Jordalen
Postboks 307

5702 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
14/334-4	TE	OV	GBNR 255/76		31.03.2014

LØYVE TIL SEKSJONERING PÅ GBNR 255/76 - VANGSGATA 29**Saksnr D FPL 162/14**

Søknad om seksjonering er motteken her: 03.03.2014, supplert 27.03.2014.

Stad:	Vangsgata 29
Gnr/Bnr.:	255/76
Eigar:	LL Vossegata v/Jarle Fadnes

1. Søknaden gjeld

Det er søkt om å få seksjonera gnr/bnr. 255/76 som følger:

Kjellaretg.:

Seksjon 1 markert med rosa farge
Tilleggsdeler til seksjon 2, 3, 4, 5 og 6 markert med gul farge
Fellesareal markert med blå farge

1.etg.:

Seksjon 1 markert med rosa farge
Fellesareal markert med blå farge

2.etg.:

Seksjon 2 markert med gul farge
Fellesareal markert med blå farge

3.etg.:

Seksjon 3 markert med lilla farge
Seksjon 4 markert med oransje farge
Seksjon 5 markert med grøn farge
Tilleggsdeler til seksjon 3 og 5 markert med gul farge
Fellesareal markert med blå farge

Loftsetg.:

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. 56519615				
	Telefaks: 5651 9651				

Seksjon 6 markert med rosa farge
Fellesareal markert med blå farge**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 seiast 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

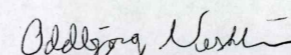
Ein viser til saksutgreiinga.

I medhald av §9 i lov om eigarseksjonering, vert det gjeve løyve til seksjonering på gnr/bnr. 255/76 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.

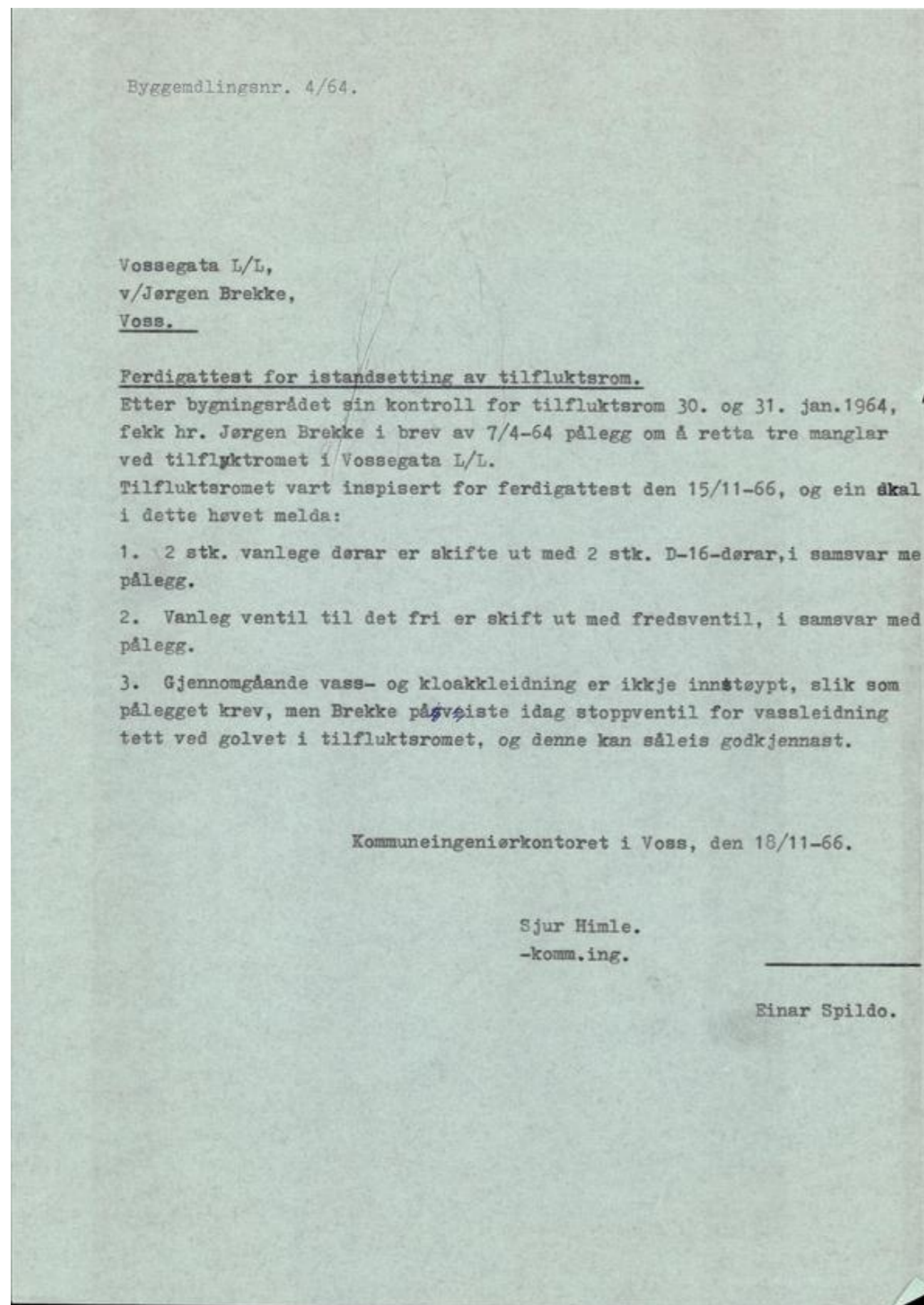
Med helsing


 Oddbjørg Vestrheim
 Saksbehandlar


 Stefan Karlstrøm
 Fagleiar

Vedlegg: Utskrift av esl kap. III til leigetakarane

Kopi til: LL Vossegata v/Jarle Fadnes, Vangsgata 50, 5700 VOSS
Sami Gebramaryam, Vangsgata 29, 5700 Voss
Elam Gebremedhin, Vangsgata 29, 5700 Voss
Møtebok for utvalet



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 07.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Vangsgata 29, 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	1 307,82 kr
Eiendomsskatt	5 112,00 kr
Feiing	339,00 kr
Vann	1 273,70 kr
Sum	8 032,52 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannforebygging	0%	2 PIPE	814.00	1/4	0 %	407,00 kr	135,67 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2558500 PROM	3.10	1/1	0 %	7 931,00 kr	2 643,67 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/6	0 %	47,92 kr	15,97 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	389,47 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	428,95 kr
					Sum	10 841,17 kr	3 613,73 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

**Voss herad**

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 07.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Vangsgata 29, 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 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.



voss kommune
Byggesak

Referanse
15/00624-6

Dato
07.03.2018

Mossige AS Arkitektar
Pb. 294
5702 VOSS

Ferdigattest. Fasadeendring på gnr 255 bnr 76 - Vangsgata

Vi syner til byggeløyve datert 25.03.2015 og søknad om ferdigattest motteken 09.02.2018.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK:		Mossige AS	948338254
ANSVPRO:	Bygningar og installasjonar. Tilt.kl.1	Byggmeister Olav Græe AS	982795702
ANSVUTF:	Bygningar og installasjonar. Tilt.kl.1	Byggmeister Olav Græe AS	982795702

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

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

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

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

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

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Gunhild Ormbostad Rong

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

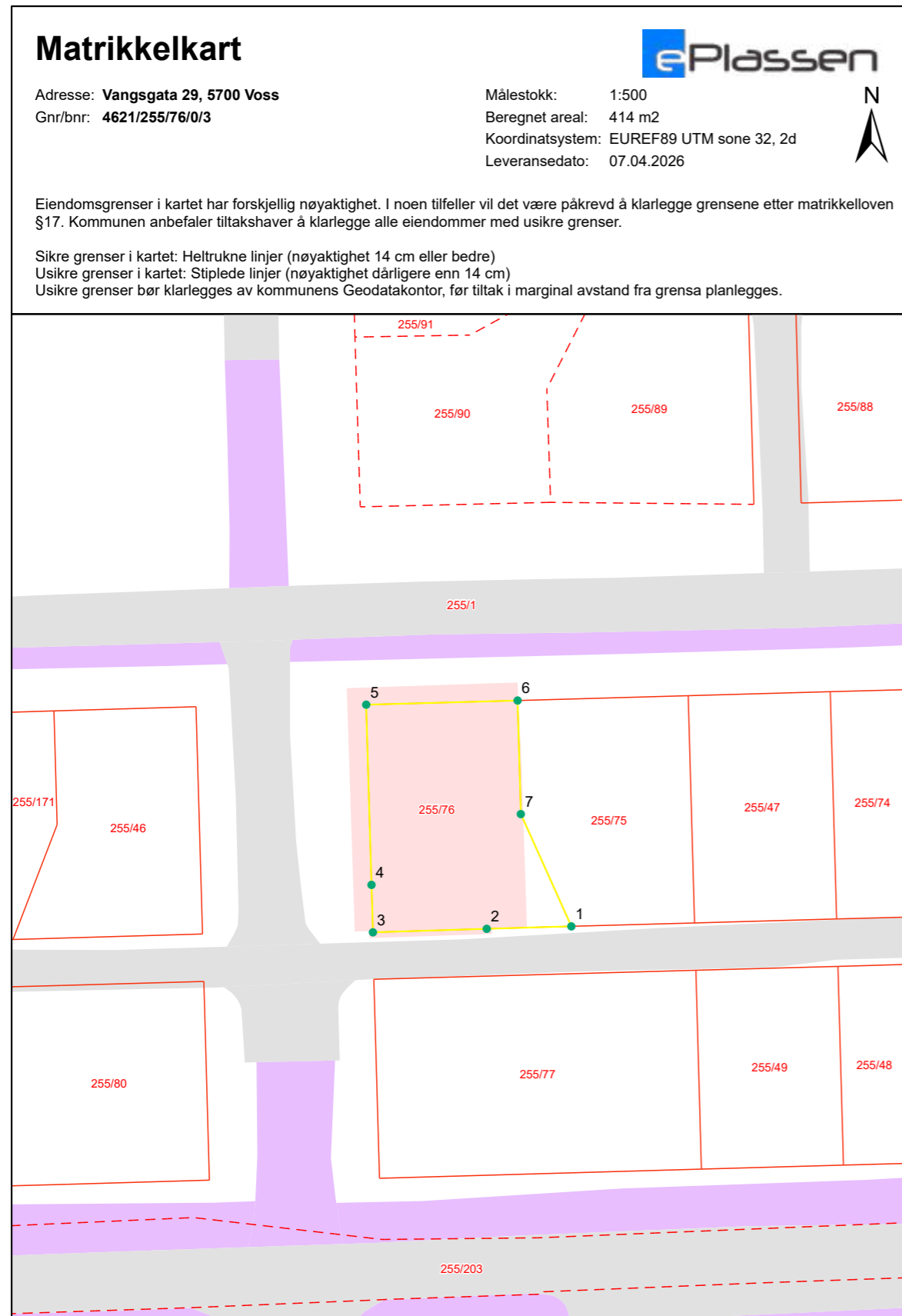
Voss kommune
Uttrågata 9
5701 Voss

Telefon: 56 51 94 00
E-post: postmottak@voss.kommune.no

Foretaksregisteret:
960510542

Bankkonto:
3201 46 70954





Grensepunktrapport

Beregnet areal: 414 m²
 Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724187.71	358844.12	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.96	0
2	6724187.45	358835.19	Mur	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	12.05	0
3	6724187.08	358823.18	Mur	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	5.02	0
4	6724192.09	358823.03	Mur	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	19.07	0
5	6724211.11	358822.47	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	16.03	0
6	6724211.55	358838.45	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.02	0
7	6724199.56	358838.79	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	13.03	0

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 255/76		
Utskriftsdato	07.04.2026	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 - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.04.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

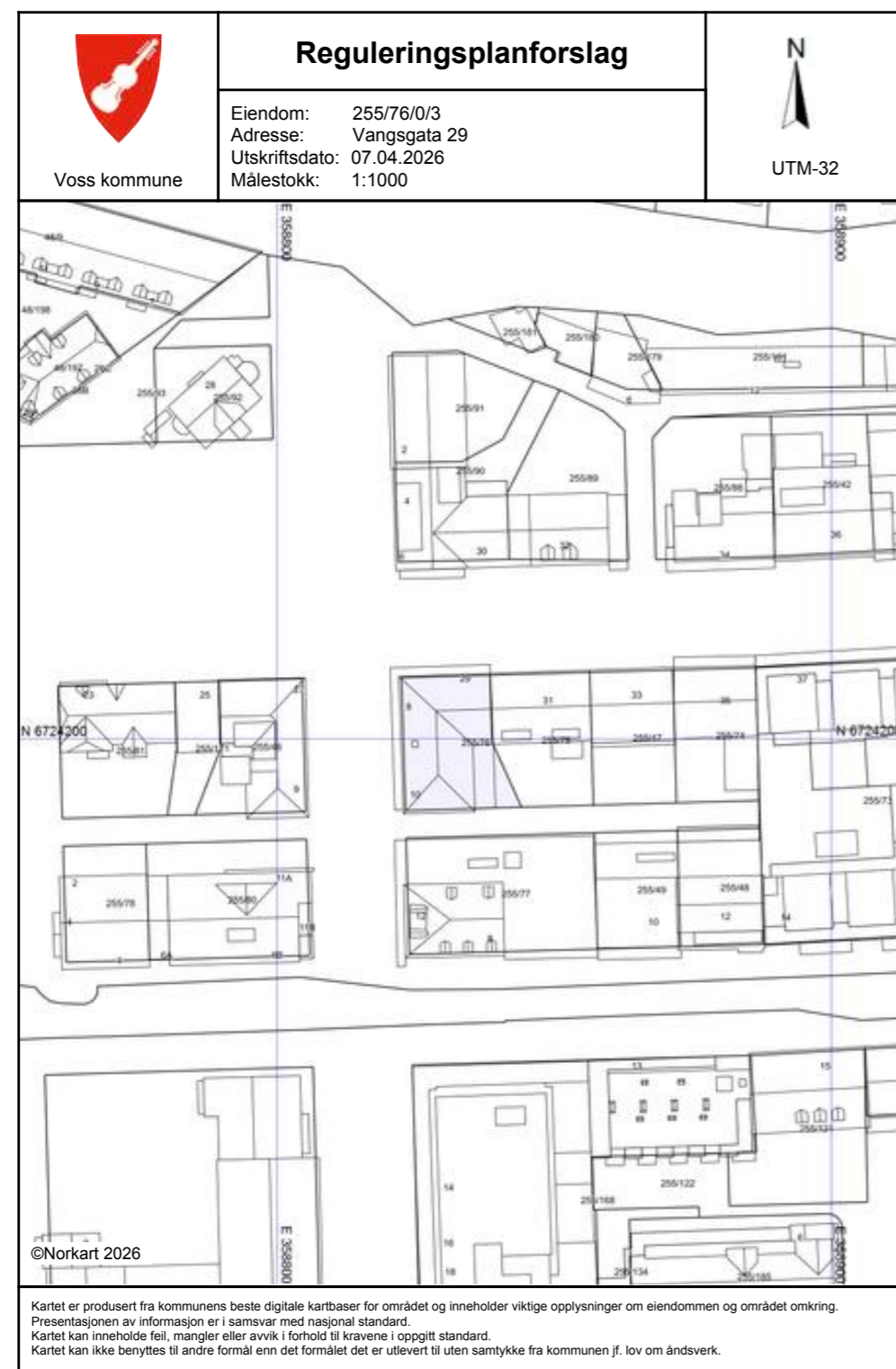
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø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

Tegnforklaring



Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Voss Sentrum BSR	-	M-KULA



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Vangsgata 29, 5700 VOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

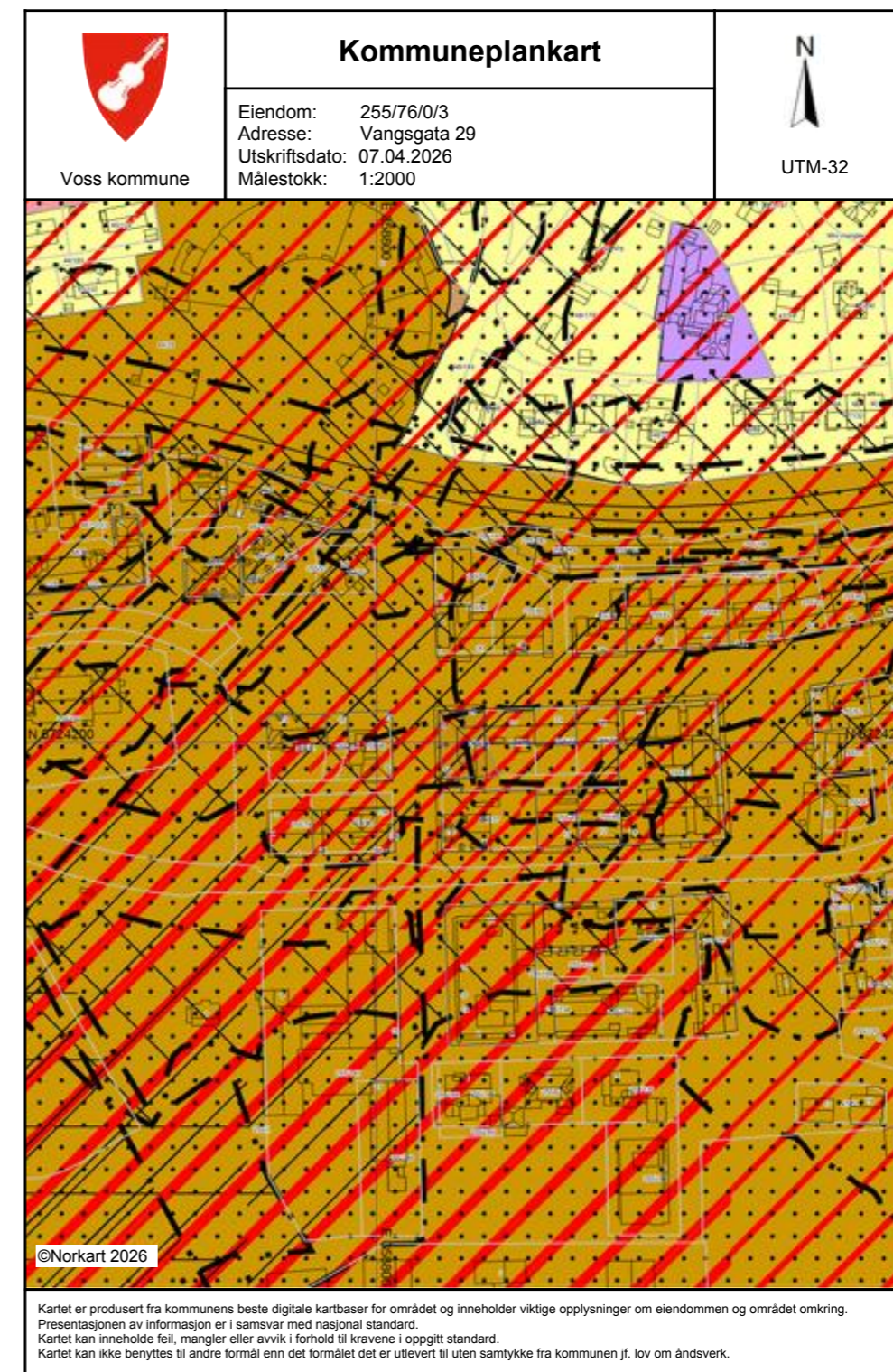
Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.10.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	394 m ²	
	KPHensynsonenavn	OM320_1	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	414 m ²	
	KPHensynsonenavn	OM310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	219 m ²	
	KPHensynsonenavn	OM220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Delareal	414 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende
Delareal	414 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	OM570
Delareal	414 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses

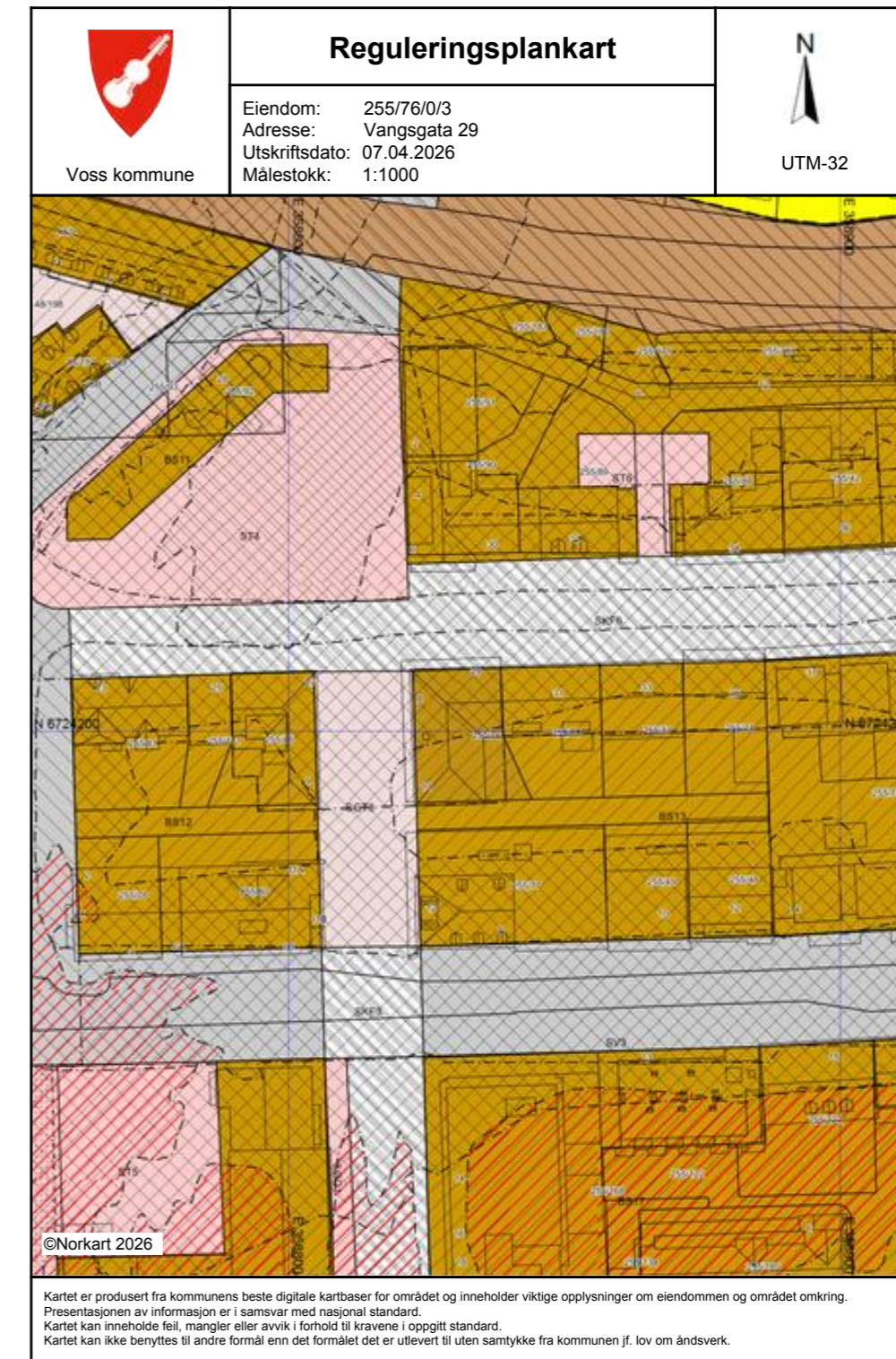
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352018001						
Navn	Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan						
Plantype	Områderegulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	27.01.2022						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5404/F%3c%3b%b%2014.08.2023.pdf						
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>386 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>Sone 1.1</td> </tr> <tr> <td>Sone med angitte særlige hensyn</td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> </table>	Delareal	386 m ²	RPHensynsonenavn	Sone 1.1	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
Delareal	386 m ²						
RPHensynsonenavn	Sone 1.1						
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>414 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Sentrumsformål</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>BS13</td> </tr> </table>	Delareal	414 m ²	Formål	Sentrumsformål	Felt navn	BS13
Delareal	414 m ²						
Formål	Sentrumsformål						
Felt navn	BS13						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>27 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>Sone 3.5</td> </tr> <tr> <td>Sone med angitte særlige hensyn</td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> </table>	Delareal	27 m ²	RPHensynsonenavn	Sone 3.5	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
Delareal	27 m ²						
RPHensynsonenavn	Sone 3.5						
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>197 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>Vegstøy - Gul sone</td> </tr> </table>	Delareal	197 m ²	RPHensynsonenavn	Vegstøy - Gul sone		
Delareal	197 m ²						
RPHensynsonenavn	Vegstøy - Gul sone						



Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008) Bustader - eksisterende
	Sentrumsformål - eksisterende
	Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterer
	Næringsbygninger - eksisterende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg Bane - eksisterende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass Naturområde - eksisterende
	Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11) Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Område for grunnvassforsyning
	Støysone - Rød sone etter T-1442
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei
	Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008) Føresegningsområde
	Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008) Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde
	Grense for arealformål
	Jernbane - eksisterende



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)
	Blokkbusestad
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 1)
	Offentlige trafikkområde
	Kjøreveg
	Jernbane
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1)
	Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Sentrumsformål
	Tenesteyting
	Grav- og urnelund
	Kombinert byggje- og anleggformål
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - grøntareal
	Trasé for jernbane
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekn
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)
	Friområde
	Park
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone transport - Byggeforbod rundt ve
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bandlegging etter lov om kulturmiljø
	Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 1)
	Føresegningsområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringssonегrense
	Støysonegrense
	Angittomsynsgrense
	Bandleggingsgrense noverande
	Føresegnsgrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Byggjelinje
	Regulert støyskjerm
	Abc
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.04.2026 12:00



Eiendom 4621-255/76/0/3

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	13.06.2014	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	255	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	76	Har feste grunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	3	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vangsgata 29	5700 Voss	Vangen	Vangen	Voss

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
31.03.2014	Seksjonering	4621-255/76	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-255/76	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Butikk/forretningsbygning

Bygningsnr	174928940	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	4	Energikilde	
Etasjer	5	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	462/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	868/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	1330/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	245	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	279	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	100	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0303		Hovedetasje	85	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	148	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	284/0	284/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	297/0	297/0
H03	Hovedetasje	3	297/0	0/0	297/0
H04	Hovedetasje	1	165/0	0/0	165/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	287/0	287/0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

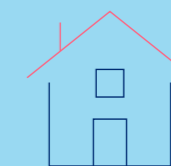
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vangsgata 29, 5700 VOSS. Gnr. 255, bnr. 76, snr. 3 i Sameiga Vossegata, oppdragsnr.: 1140260077
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.

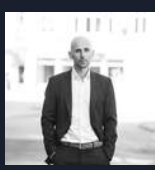
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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