

PROAKTIV

Lekker 6- roms leilighet

Moderne og fornyet

KNUTE NELSON-GATA 14





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



EVANGER

Innbydende og stor 6-roms leilighet i Evanger sentrum. Gjennomført og moderne stil modernisert i 2021.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Knute Nelson-gata 14, 5707 EVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 384, bnr. 57, snr. 3 i Knute Nelsongata Sameie

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 88.590,-

Totalpris: 3.588.590,-

Kommunale avgifter: 17.751,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1930

Rom/soverom: 6/5

BRA: 158 m²

BRA-i: 158 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkeringsplass på oppsiden av bygget med elbil-lader og ellers i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: 449 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.350,-

Felleskostnader inkl.: Felles forsikring av bygg, utvendig vedlikehold

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	39	42	47
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
48	68	78	121
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Planopplysninger	Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Voss

Beliggenhet

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

Voss

Vangsgata 16, Voss

Tlf.: +47 982 39 656

E-post: voss@proaktiveiendom.no

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene.

Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov

Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Proaktiv elsker Voss! Velkommen!



EVANGER

Kommune: Voss / Område: Evanger

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 i første etasje, tilnærmet trappefritt inn i et bygg med 5 leiligheter og er del av et boligsameie. Bygget er plassert i den livlige hovedgaten i Evanger sentrum. Herfra er det kort vei til blant annet skole, nærbutikk og samlingsplassen Vassvøreparken. Evanger er kjent for sitt inkluderende miljø hvor lokalbefolkningen stiller opp på dugnader for felles nytte og hygge. Området innbyr til opplevelser i skog og mark, sommer som vinter. Det er kort vei til Evangervatnet med flotte bade- og fiskemuligheter.

Bebyggelse

Området består hovedsaklig av villa- og småhusbebyggelse.

Adkomst



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Evanger sentrum Linje 960	1 min 0.1 km
🚶	Evanger stasjon Linje R40	5 min 0.4 km
✈	Bergen Flesland	1 t 19 min

DAGLIGVARE

🚶	Snarkjøp Evanger Landhandleri As PostNord	1 min 0.1 km
---	--	-----------------

VARER/TJENESTER

🚶	Vangen	19 min
🚶	Vitusapotek Vossevangen	18 min

SPORT

🚶	Evanger skule Aktivitetshall	1 min 0.1 km
🚶	MOVA Vangsgata	19 min
🚶	SKY Fitness Voss	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚶	Evanger	2 min
---	---------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



SKOLER

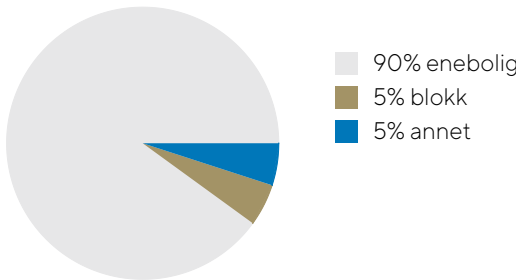
Evanger skule (1-7 kl.) 50 elever, 4 klasser	2 min 0.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	18 min 19.8 km
Voss gymnas 370 elever	20 min 20.2 km
Voss videregående skule	20 min

BARNEHAGER

Evanger barnehage (1-5 år) 14 barn	11 min 0.9 km
Bolstad barnehage (1-5 år) 14 barn	8 min 9.3 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL KNUTE NELSON-GATA 14

Parkering

Parkeringsplass på oppsiden av bygget med elbil-lader og ellers i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

449 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygning med flere leiligheter som er oppført i 1930 og fornyet/seksjonert i ettertid
Eiendommen ligger i sentrum av Evanger og er omgitt av eldre trehusbebyggelse, fasader er vernet. Det er Fylkeskonservator som godkjenner evt. fasadeendringer.
Boligen er i hovedsak oppført i treverk. Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, takteking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.
Det opplyses at tak er planlagt fornyet i 2027.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 13 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater - gulv:
Kjøkken: Laminat er et materiale som ikke er fuktbestandig. Ved eventuelt vannsøl er det risiko for at vann kan trenge ned i skjøter og forårsake skade på undergulv.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Pipe er delvis kledd inn. Det er krav om at alle sider skal være synlige.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at

TEKNISK GJENNOMGANG

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





ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:
VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling:
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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



FELLES HAGE, TERRASSE
OG UTEOMRÅDE PÅ
BAKSIDEN AV BYGGET



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen ligger i 1.etasje med inngang å oversiden av bygget. Her kommer en inn via felles gang og inn i leiligheten. Innenfor ytterdøren kommer en inn i en romslig gang med god plass og mulighet for garderobeløsning. Leiligheten har en stor stue med varmepumpe og plass til å møblere med sittegrupper og spisebord med åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet er utført i tidløse hvite slette fronter med mørk benkeplate, integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass. Boligens bad er lyst, delikat og helfliset, innredet med badekar, dusjnisje, vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon. Vegg i vegg med badet er et fint og praktisk vaskerom med vaskeromsinnredning, vask og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Innenfor vaskerommet er også en bod med utgangsdør. Leiligheten har i alt 5 soverom i forskjellige størrelser og utforming noe som gir mye fleksibilitet om en f.eks ønsker en ekstra stue, hjemmekontor eller hobbyrom.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 158 kvm
Total BRA: 158 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.

Ikke målbare arealer

Utvendig bod og kott under trapp til å ligge utenfor hovedenhet og er ikke tatt med i areal oversikt i henhold til målereglene. Arealet utgjør ca. 7 kvm

Standard

Innvendige overflater framstår som moderne, med en tidsriktig standard. Gulvene i leiligheten er belagt med samme laminatgulv, bortsett fra bad som har fliser på gulv og vegger og vaskerom hvor det er linoleumsgulv. Vegger og tak for øvrig består av malte plater

Oppvarming

Elektrisk.
Luft-til-luft varmepumpe er montert med innedel i stue. Stuen har vedovn med glassdør. Det opplyses om at det foreligger fyringsforbud og vedovn kan derfor ikke benyttes. Se nærmere beskrivelse i tilstandsrapport.

Info strømforbruk

Ca.13.000kwh

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier



ENTRE/GANG

Romslig entre/gang med god plass til oppbevaring og garderobeløsninger





etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

2012 Tilbygg/modernisering Seksjonert 19.09.2012
2020 Vindu/dører Byttet 10 av 14 vinduer 2020-2021 .
Ytterdør og boddør er skiftet i 2020.
Utført som egeninnsats faglærte.
2010 Våtrom Bad er pusset opp i regi av tidligere eier i 2010.
Vaskerom er totalrenovert i 2020 tidligere eier. Utført av firma.
2021 Kjøkken Kjøkkenet er skiftet i 2021. Utført som egeninnsats faglært, tidligere eier.
2020 Innvendige overflater
Samtlige rom, utenom boder og bad er pusset opp i 2020-2022. Utført som egeninnsats faglærte, tidligere eier.
2020 Vannn/avløp Innvendig røropplegg for vann/avløp er skiftet i 2020-2021. Utført av Hellesnes Rør AS.
2021 Elektrisk anlegg Nytt elektrisk anlegg 2021. Utført av Elicom AS.
Øvrigemoppgraderingermog utskiftninger
Varmepumpe installert 2017.
Kurs på yttervegg for opplegg til elbil. Utført av firma.
2023 Varmtvannsbere der Monter ekspansjonstank på varmvannsbere.
2024 Led-lys Montert ledlys i inngangspart. Utført av Klette Elektro AS.
2025 El-billader Montert el-billader. Utført av Klette Elektro AS.

Kommentar Behov for rehabilitering av skifertak. I og med at huset er kommunalt vernet, gis det normalt tilskudd til utbedring gjennom Voss Herad /Kulturminnefondet. Det er tatt kontakt med Voss Herad og Entreprenør. Avventer tilbud på jobb før søknad til Voss Herad.

STUE

Stor og lys stue med
varmepumpe og åpen løsning
mot kjøkkenet.

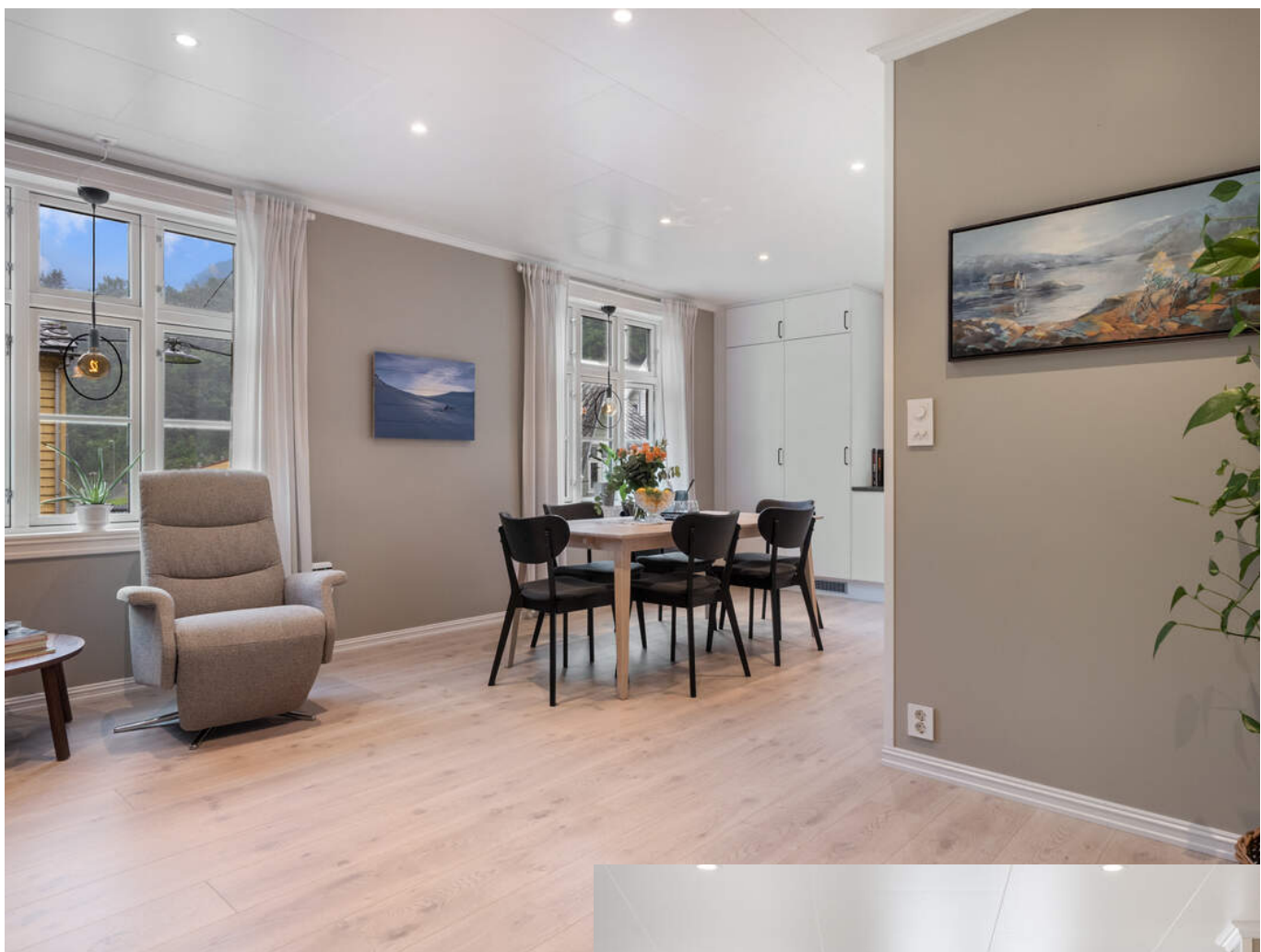




STUE

Stuen kan enkelt møbleres med flere soner og sittegrupper.





SPISEPLASS MOT
KJØKKENET



KJØKKEN

Tidløst kjøkken med hvite slette fronter, mørk benkeplate, integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass.







BAD

Delikat og helfliset bad med badekar, dusjnise, veggengt toalett og servant med skuffeseksjon.



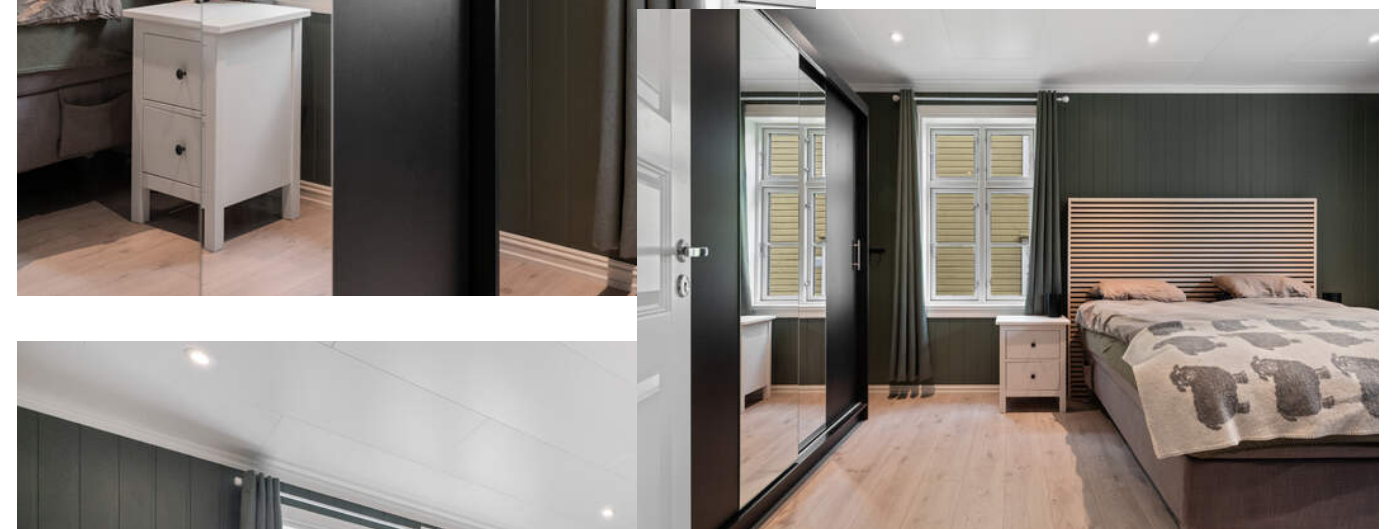
SOVEROM

Leiligheten har totalt 5 soverom i ulike størrelser og utforming, noe som gir mye fleksibilitet om en f.eks. ønsker en ekstra stue, hjemmekontor eller hobbyrom.



HOVEDSOVEROM

Fint og romslig hovedsoverom innenfor stuen.







SOVEROM BENYTTET SOM
HJEMMEKONTOR

HOBBYROM

Det ene soverommet er i dag hobbyrom/verksted





VASKEROM

Eget separat vaskerom med vaskeromsinnredning og tilhørende bod med utgangsdør.



PLANTEGNINGER

Knute Nelson-gata 14



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

449 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet har drevet egen forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

1.350,-

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring av bygg, utvendig vedlikehold

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter,

husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

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

Styregodkjennelse

Styregodkjenning er ikke nødvendig. Informasjon om ny eier blir sendt til styret.

Formuesverdi primær

1.298.922,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.195.688,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Prognose for 2026 totalt kr.22.197,-

Kommunale avgifter

17.751,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at i følge seksjonering står snr.3 også som eier av loft i 4. og 5. etasje. I realiteten stemmer ikke det da 4. og 5. etasje eies av en annen. Planen er at det skal lages til med leilighet og i den forbindelse må bygget også reseksjoneres. Kjøper og evt. kjøpers bank på samtykke til reseksjonering når den tid kommer. Det foreligger avtale på dette i sameiet. Konferer med megler for ytterligere opplysninger.

Det er planlagt rehabilitering av skifertak i 2027. Her blir kostnader dekket av sameie + Voss Herad/Kulturfond da huset er vernet. Sameiet venter på pris fra entreprenør og skal søke Voss Herad om støtte til prosjektet. Kjøper må være oppmerksom på at det kan påløpe kostnader i forbindelse med dette.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Megler har ikke mottatt byggetegninger og har derfor ikke hatt anledning til å kontrollere hva som faktisk er godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko ved dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/384/57/3:

11.09.1951 - Dokumentnr: 758 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles vannverk/ledning Overført fra: Knr:4621 Gnr:384 Bnr:57 Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2012 - Dokumentnr: 770349 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 6/15

01.01.2020 - Dokumentnr: 826532 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1235 Gnr:384 Bnr:57 Snr:3

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til annet spesialområde - verneverdige bygninger iht. reguleringsplan Evanger sentrum. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til sentrumsformål - bevaring kultrumiljø i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Eiendommen og området er vernet og vær derfor oppmerksom på evt. begrensinger dette kan gi for endringer.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

Det opplyses at det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikkekan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Grunnboksdato

Torsdag, 25. juni 2026

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger innenfor verneverdig område og bygg i reguleringsplanen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 500 000,00 (Prisantydning)

3 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
101 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 588 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 601 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er

viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

Kjerneinformasjon

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Kjell Åge Singstad

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

Meglere vederlag

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

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



 Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER

 VOSS kommune

gnr. 384, bnr. 57, snr. 3



Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 18970-2186

Eiendomsverdi ref nr: GH8432

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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



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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkdyndige 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 bygningssakkynsdis vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Rapportansvarlig

Van Abbdingen

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



Oppdragsnr.: 18970-2186

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 2 av 20

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, rektverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2186

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 3 av 20

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2186

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 4 av 20

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Bygning med flere leiligheter som er oppført i 1930 og fornya/seksjonert i ettertid
Egedommen ligg i sentrum av Evanger og er omgitt av eldre trehusbebyggelse, fasader ei verna. Det er Fylkeskonservator som godkjenner evt. fasade endringer.
Eigar har hatt leiligheita sidan 2023

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av egedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring.

Det er konstantert ein del svakheiter på boligen utvendig og innvendig og utbedring må her påreknast.

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Mandat gjelder for denne seksjonen og er begrenset til innvendig forhold i leiligheten, samt utvendige forhold som har nær tilknytning til denne seksjonen.
Øvrige forhold som ikke er nevnt eller ikke har nær tilknytning til den aktuelle leiligheten (seksjonen) er ikke vurdert/kontrollert.

Behov for rehabilitering av skifertak. Huset er kommunalt vernet, gis det normalt tilskudd til utbedring gjennom Voss Herad/Kulturminnefondet. Det er tatt kontakt med Voss Herad og entreprenør.
Avventer tilbud på jobb før søknad til Voss Herad.

INNVEDIG

Gulvet er belagt med laminat.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Vegger og himling er med malte plater.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er pipe i teglstein og vedovn.
Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feirvesen

VÅTROM

Våtrom › Etasje › Bad
Oppgradert i 2010. Utført i regi av tidligere eier.
Brukstil:
Forventet brukstid på et våtrom er opptil 25 år. Bruk og vedlikehold av badet er avgjørende faktor med tanke på levetiden. For eksempel viss badet blir utsatt for flere daglige fuktbelastninger rett på overflater fra dusjing, reduserer dette forventet brukstid.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm/m i dusjsone
Fall fra dør 2mm/m og 3 mm/m fra vegg under innredning
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Det er indikasjoner på at det er membran/tettesjikt på rommet, men det er vanskelig å konkludere med tilstand uten dokumentasjon.
Sluk under badekar er ikke kontrollert. Dette er på grunn av at det ikke lot seg flytte på, slik at tilstrekkelig undersøkelse kunne utføres.
Sluk har en forventet brukstid på 50 år.
Membran/tettesjikt har en forventet brukstid på 20 år.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8.
Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Utført arbeid:

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Totalrenovert i 2020

Dokumentasjon:
Det er fremlagt dokumentasjon på rørlegger og elektrikerarbeid.
Tømrerarbeid er utført som egeninnsats av faglært.
Tømrerarbeid er utført som egeninnsats av faglært av tidlieger eier
Veggene er utført med malte plater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er 15 - 23 mm/m fall mot sluk.
Fall fra dør mot gang 14 mm/m og mot bod 11 mm/m
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskeum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er ingen ventilering av rommene utover åpning av vinduer.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er registrert kosmetiske bulker og skader på den utvendige kappen. Det ble ikke observert vannlekkasjer eller fuktmerker rundt berederen på tidspunktet for befaring. Berederen fungerer som forutsatt
Luft-til-luft varmepumpe er montert med innedel i stue.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2021.
Sikringsskap med automatsikringer.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2186

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 6 av 20

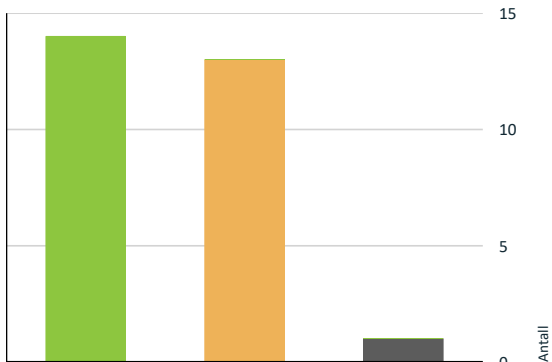
Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Tilbygg / modernisering			
2012	Tilbygg/modernisering	Seksjonert	19.09.2012
2020	Vindu/dører	Byttet 10 av 14 vinduer 2020-2021 . Ytterdør og boddør er skiftet i 2020. Utført som egeninnsats faglærte.	
2010	Våtrom	Bad er pusset opp i regi av tidligere eier i 2010. Vaskerom er totalrenovert i 2020 nåværende eier. Utført av firma.	
2021	Kjøkken	Kjøkkenet er skiftet i 2021. Utført som egeninnsats faglært, tidligere eier	
2020	Innvendige overflater	Samtlige rom, utenom boder og bad er pusset opp i 2020-2022. Utført som egeninnsats faglærte, tidligere eier	
2020	Vannn/avløp	Innvendig røropplegg for vann/avløp er skiftet i 2020-2021. Utført av Hellesnes Rør AS	
2021	Elektrisk anlegg	Nytt elektrisk anlegg 2021. Utført av Elicom AS	
	Øvrige oppgraderinger og utskiftinger	Varmepumpe installert 2017, service utført 2021. Kurs klar på yttervegg for opplegg til elbil. Utført av firma.	
2023	Varmtvannsbere der	Monter ekspansjonstank på varmtvannsbere der	
2024	Led-lys	Montert ledlys i inngangspart. Utført av Klette Elektro AS	
2025	El-billader	Montert el-billader. Utført av Klette Elektro AS	
	Kommentar	Behov for rehabilitering av skifertak. I og med at huset er kommunalt vernet, gis det normalt tilskudd til utbedring gjennom Voss Herad /Kulturminnefondet. Det er tatt kontakt med Voss Herad og Entreprenør. Avventer tilbud på jobb før søknad til Voss Herad.	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2186

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 8 av 20

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Mandat gjelder for denne seksjonen og er begrenset til innvendig forhold i leiligheten, samt utvendige forhold som har nær tilknytning til denne seksjonen.
Øvrige forhold som ikke er nevnt eller ikke har nær tilknytning til den aktuelle leiligheten (seksjonen) er ikke vurdert/kontrollert.

Behov for rehabilitering av skifertak. Huset er kommunalt vernet, gis det normalt tilskudd til utbedring gjennom Voss Herad/Kulturminnefondet. Det er tatt kontakt med Voss Herad og entreprenør.
Avventer tilbud på jobb før søknad til Voss Herad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken:
Laminat er et materiale som ikke er fuktbestandig. Ved eventuelt vannspøl er det risiko for at vann kan trenge ned i skjøter og forårsake skade på undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Ved eventuell nyinstallasjon av gulv på kjøkken bør det velges et mer fuktbestandig materiale.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er med malte plater.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn.
Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen

Vurdering av avvik:

- Pipe er delvis kledd inn. Det er krav om at alle sider skal være synlige. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Minner om Forskrift om brannforebygging kapittel 2, som gjelder forebyggende plikter for eieren av byggverk. Eier av ethvert byggverk skal sørge for at dette er bygget, brukes, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

Rehabilitering er bestilt

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppgradert i 2010. Utført i regi av tidligere eier.
Brukstil:
Forventet brukstid på et våtrom er opptil 25 år. Bruk og vedlikehold av badet er avgjørende faktor med tanke på levetiden. For eksempel viss badet blir utsatt for flere daglige fuktbelastninger rett på overflater fra dusjing, reduserer dette forventet brukstid.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.



ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

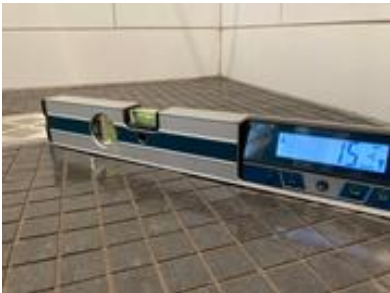
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm/m i dusjsone
Fall fra dør 2mm/m og 3 mm/m fra vegg under innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm. Det er indikasjoner på at det er membran/tettesjikt på rommet, men det er vanskelig å konkludere med tilstand uten dokumentasjon. Sluk under badekar er ikke kontrollert. Dette er på grunn av at det ikke lot seg flytte på, slik at tilstrekkelig undersøkelse kunne utføres. Sluk har en forventet brukstid på 50 år. Membran/tettesjikt har en forventet brukstid på 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Sluk i dusj



Sluk under badkar

ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8. Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

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

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Utført arbeid:
Totalrenovert i 2020

Dokumentasjon:

Det er fremlagt dokumentasjon på rørlegger og elektrikerarbeid. Tømrerarbeid er utført som egeninnsats av faglært.

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tømrerarbeid er utført som egeninnsats av faglært av tidlieger eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er 15 - 23 mm/m fall mot sluk.
Fall fra dør mot gang 14 mm/m og mot bod 11 mm/m

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak



ETASJE > VASKEROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskeikum.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Røropplegg i skap under vask

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering av rommene utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Oppdragsnr.: 18970-2186

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 13 av 20

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er registrert kosmetiske bulker og skader på den utvendige kappen. Det ble ikke observert vannlekkasjer eller fuktmerker rundt berederen på tidspunktet for befaring. Berederen fungerer som forutsatt

Årstall: 2017 Kilde: Eier



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe er montert med innedel i stue.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2021. Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
 - b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
 - c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
 - d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
 - e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
- Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

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

Dette punkt 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

Rehabilitering er bestilt

Oppdragsnr.: 18970-2186

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 14 av 20

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



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

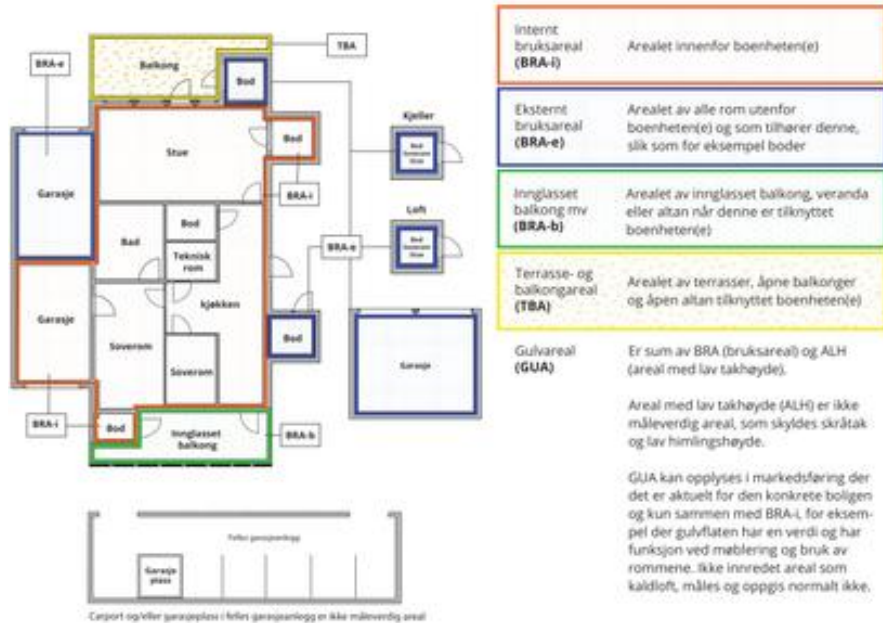
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig 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.: 18970-2186

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 15 av 20

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	158			158	
SUM	158				
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, 5 soverom, bad, vaskerom, 2 boder, kontor		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Bod disponert fellesareal er ikke medrekna i arealoppstilling for leilighetta pga målereglene for fellesareal

Utvendig bod og kott under trapp til å ligge utenfor hovedenhet og er ikke tatt med i areal oversikt i henhold til målereglene.

Arealet utgjør ca. 7 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Byggetegninger:

Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger.

Branncelle:

Det mangler tilfredsstillende brannskille mellom leilighetene. Forholdene bør undersøkes nærmere. Dette ligger utenfor vårt mandat på denne type oppdrag.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og det anbefales nærmere undersøkelse.

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldene forskrifter, evt. tegninger og eiendommens byggesakmappe.

Oppdragsnr.: 18970-2186

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 16 av 20

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Kjell Åge Singstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	384	57		3	449 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Knute Nelson-gata 12

Hjemmelshaver

Singstad Kjell Åge

Kommentar

Tomt er felles for sameie

Eierandel
6 / 15

Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER
Gnr 384 - Bnr 57
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg i etablert område, Evanger sentrum med tilsvarende bebyggelse. God utsikt og solgang på eigedommen. Avstand til skule, barnehage og butikk er ca 1 km. Avstand til Voss sentrum er ca 20 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eigande tomt, felles for sameie

Tinglyste/andre forhold

Eigedommen ligg i sentrum av Evanger og er omgitt av eldre trehusbebyggelse, fasader er verna. Det er Fylkeskonservator som godkjenner evt. fasade endringar. Ved avhending av eigedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eigedommen

Boligsameie

Denne boligen er en del av ett boligsameie. Vårt oppdrag/mandat gjelder denne seksjonen og er begrenset til det seksjonen har vedlikeholdsansvar for ihht vedtektene. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Eiendomsbrøk:

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som viser seksjonens eierandel i sameie. Fordelingen blir ofte benyttet som grunnlag for fordeling av eventuelle fellesutgifter/inntekter. Sameiebrøken er fordelt slik for denne seksjonen: 6/15.

Det innbetales for denne leiligheten kr. 1350,- per måned som dekker forsikring + eksternt vedlikehold. Sameiet har planer om å rehabilitere skifertak

Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for fellesdeler. Dette anbefales på generelt grunnlag.

I større bygg med flere bo-enheter, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon. Jeg har ikke mottatt dokumentasjon på dette.

Det anbefales at potensielle kjøpere setter seg inn i vedtektene og rettigheter/plikter for seksjonen og sameie

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2026			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.08.2026			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.08.2026			Gjennomgått		Nei
Tegninger				Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.				Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Knute Nelson-gata 14, 5707 EVANGER

03 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Knute Nelson-gata 14

Knute Nelson-gata 14

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?

mai 2023

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.

Har bodd i leiligheten siden mai 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Singstad, Kjell Åge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2023

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert vindkjel på varmtvannstank.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Jonas Hellsen

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ledlys i inngangsparti

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Klette Elektroinstallasjon

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av lader for elbil

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Klette elektroinstallasjon

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Per nå er det fyringsforbud for pipeløp. Rehabilitering er bestilt

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Behov for rehabilitering av skifertak. I og med at huset er kommunalt vernet, gis det normalt tilskudd til utbedring gjennom Voss Herad /Kulturminnefondet. Det er tatt kontakt med Voss Herad og Entreprenør. Avventer tilbud på jobb for søknad til Voss Herad.

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Side 5

72KNUTE NELSON-GATA 14

Vedlegg

Forsikringsnummer 53738289

Side 6

PROAKTIV.NO73

Egenerklæringsskjema

Name

Kjell Åge Singstad

Date

2026-07-03

Identification

 Kjell Åge Singstad



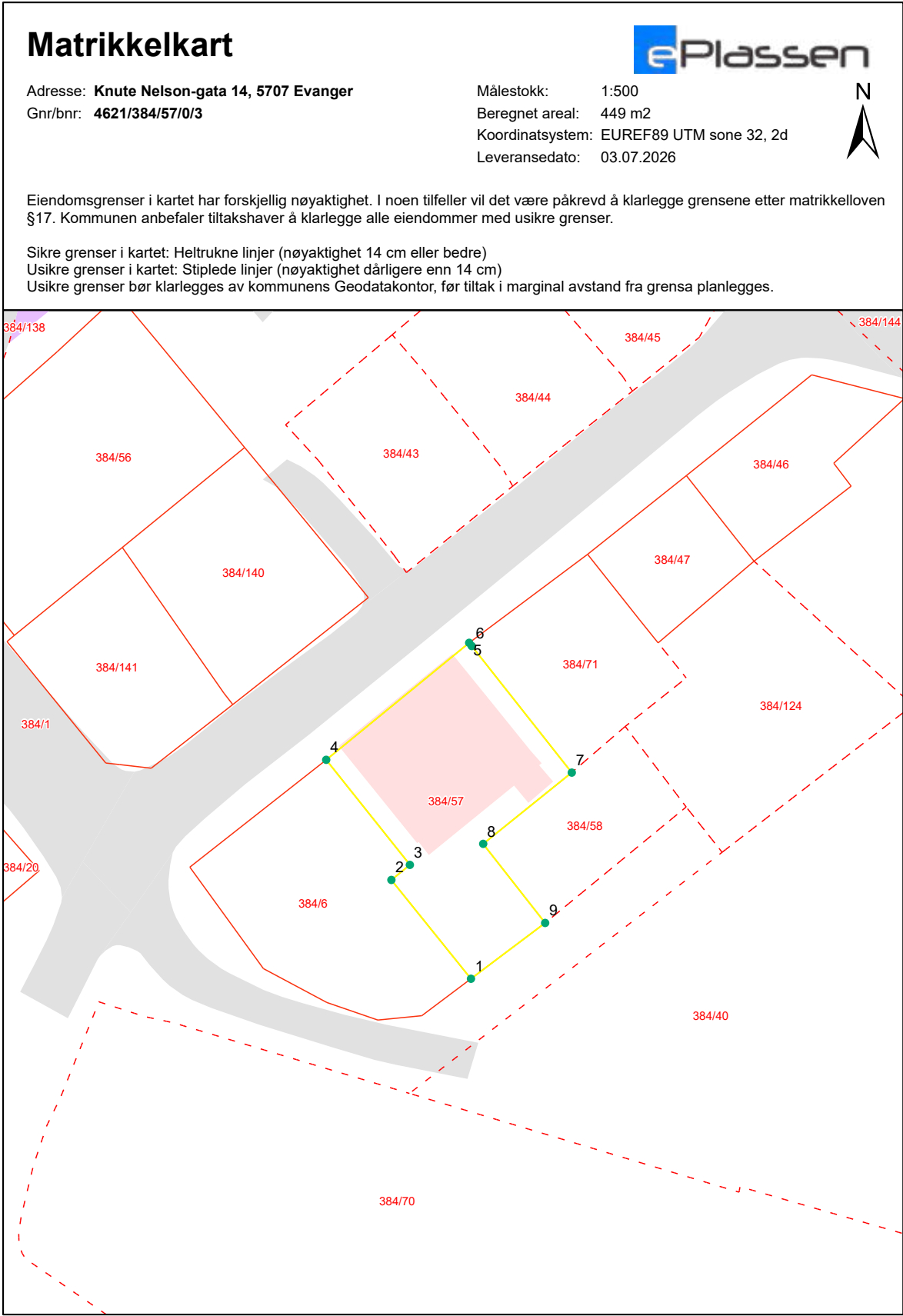
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oversiktskart

Adresse: **Knute Nelson-gata 14, 5707 Evanger**
Gnr/Bnr: **4621/384/57/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 449 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.07.2026





Grensepunktrapport

Beregnet areal: 449 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6726981.59	342283.32	Ikke spesifisert	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	13.43	0
2	6726992.02	342274.92	Jord	Stein eller røys	GPS Fasemåling RTK	10	2.52	0
3	6726993.61	342276.87	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.21	0
4	6727004.7	342268.04	Ikke spesifisert	Bolt	Beregnet	10	19.55	0
5	6727017.05	342283.13	Ikke spesifisert	Bolt	Beregnet	10	0.44	0
6	6727016.71	342283.4	Ikke spesifisert	Bolt	Beregnet	10	17.07	0
7	6727003.35	342293.96	Jord	Stein eller røys	Beregnet	10	12.03	0
8	6726995.83	342284.61	Jord	Stein eller røys	Beregnet	10	10.63	0
9	6726987.48	342291.15	Jord	Stein eller røys	Beregnet	10	9.82	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 03.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	384	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Knote Nelson-gata 14, 5707 EVANGER								

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

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

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

Kommuneplaner

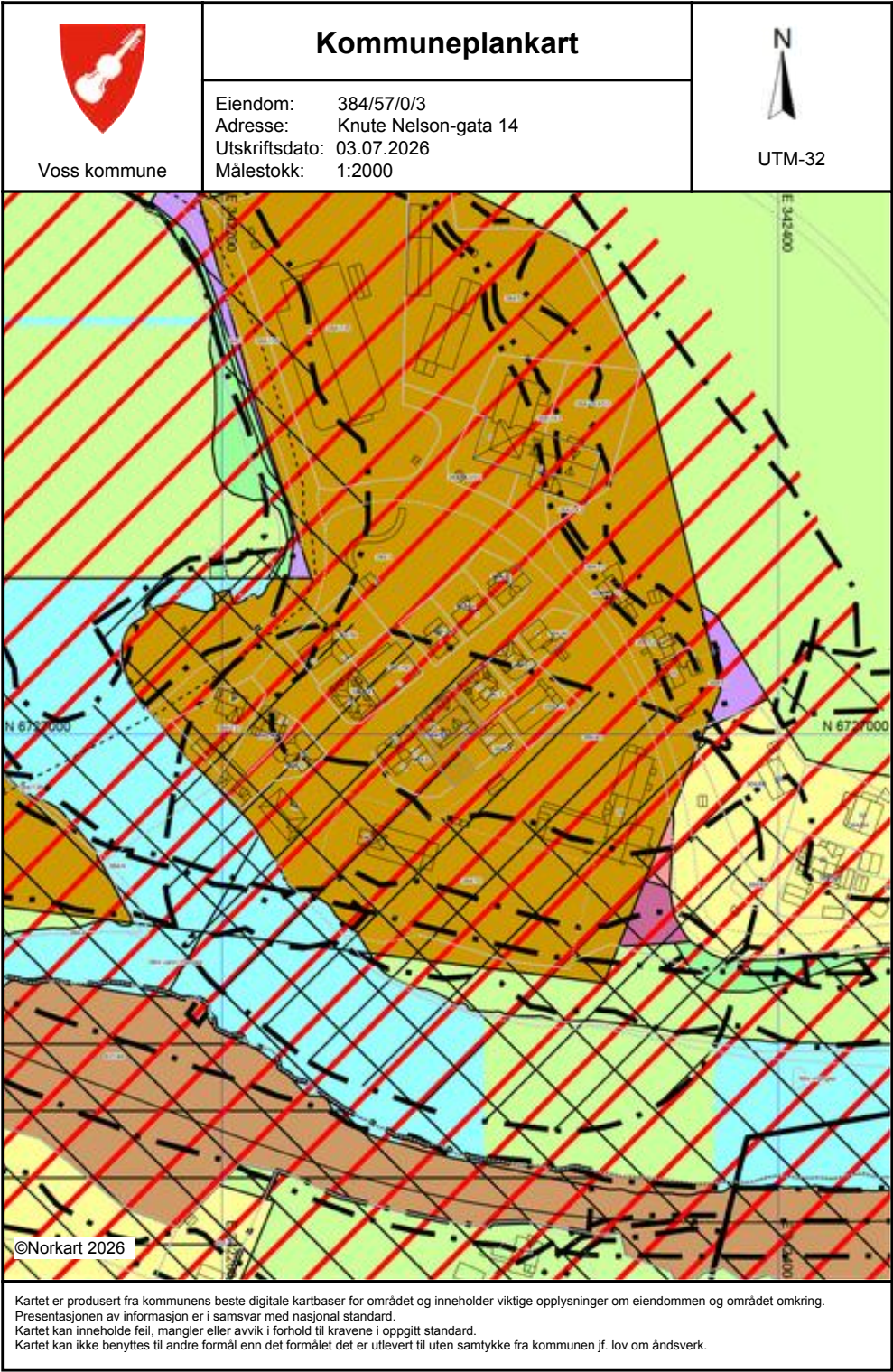
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

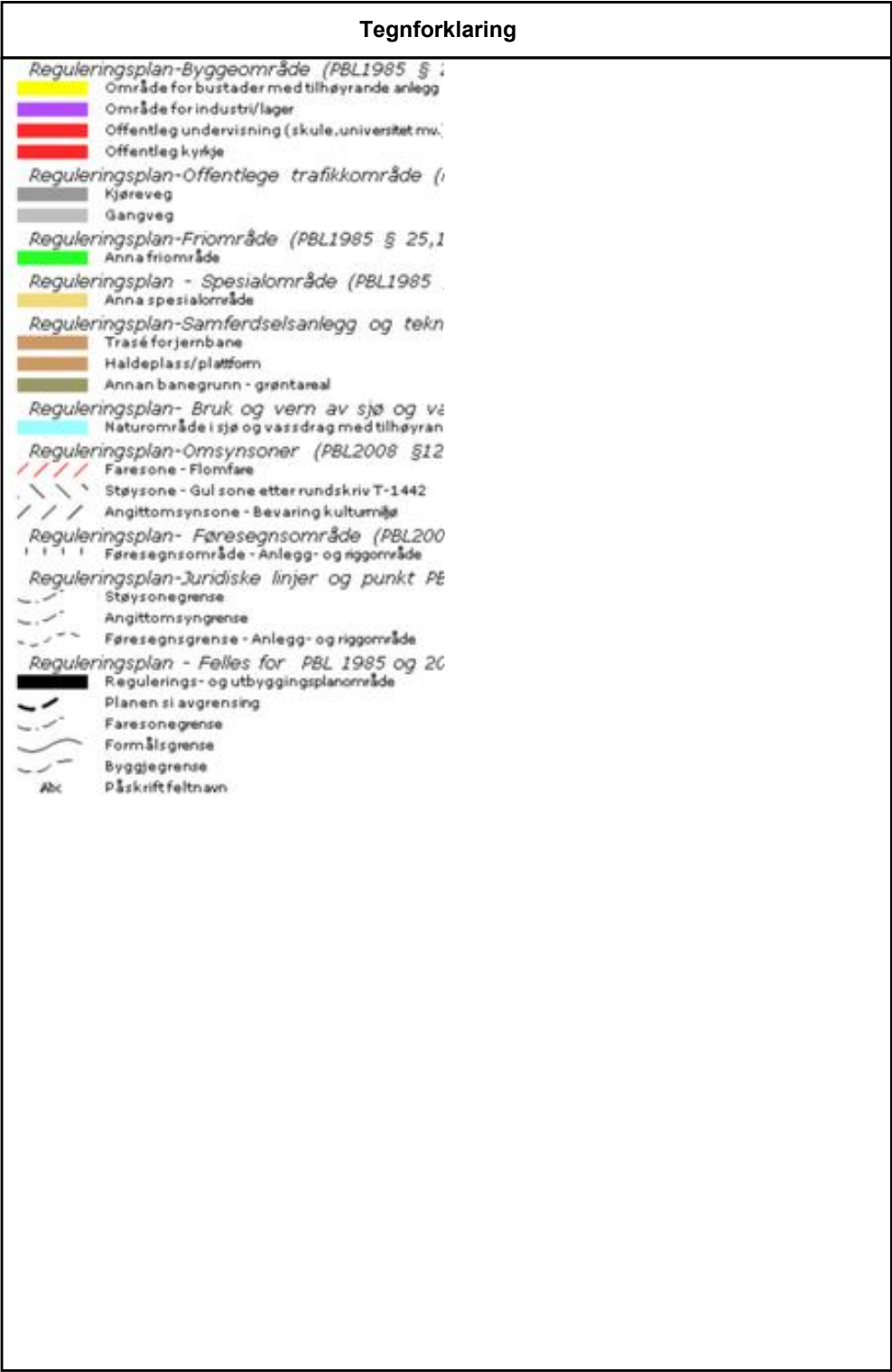
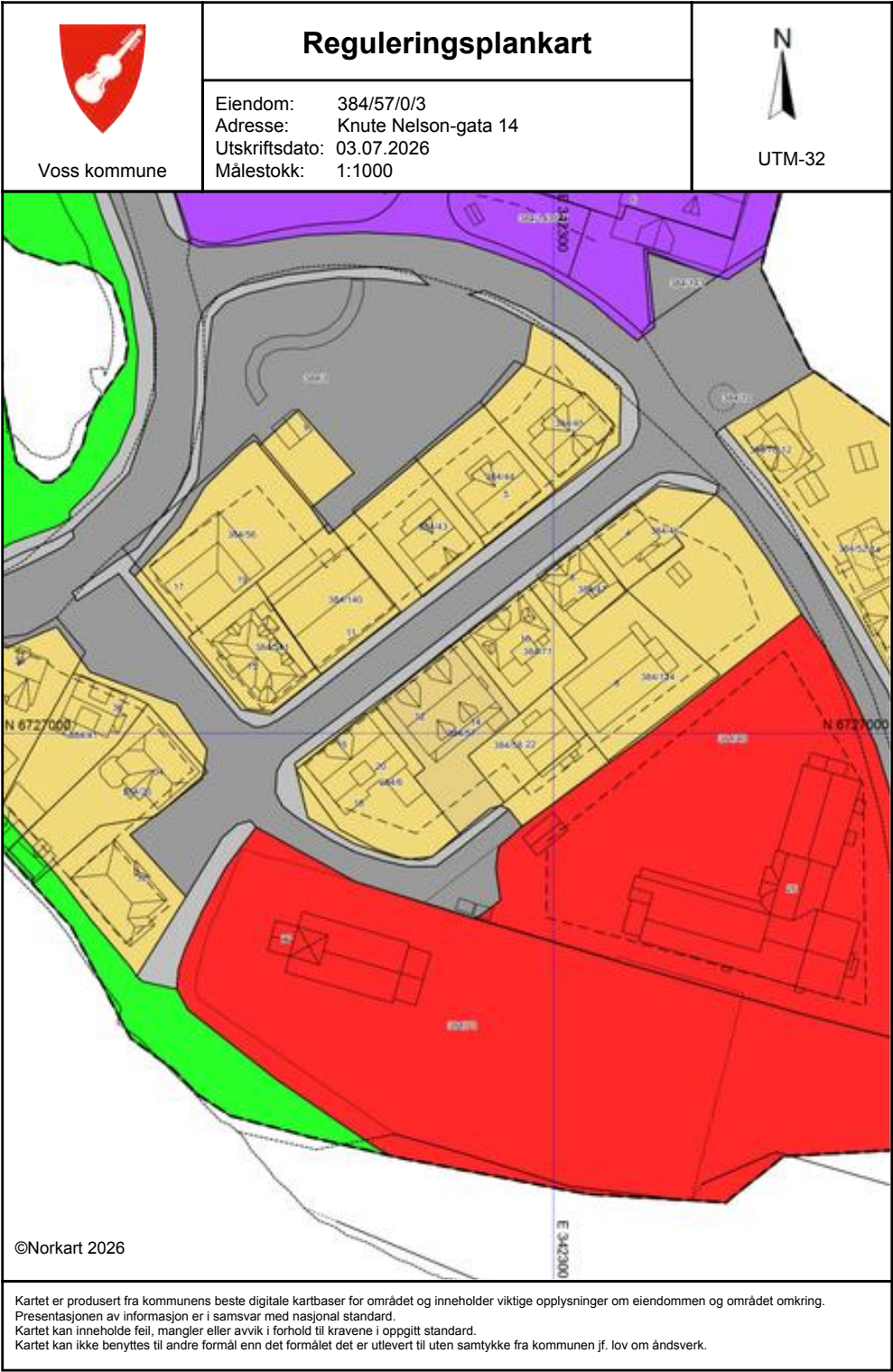
Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.10.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%bb8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	449 m²	
	KPHensynsonenavn	OM310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	449 m²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	Om570	
	Delareal	449 m²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123505007		
Navn	Evanger sentrum, reguleringsendring		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.06.2005		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/147/reguleringsf%c3%bb8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	444 m²	
	Formål	Annet spesialområde	
	Utdyp.	Verneverdige bygninger	
	Delareal	5 m²	
	Formål	Gangvei	





Reguleringsføresegner
05007 Reguleringsendring - Evanger

Arkivsak: 05/00520
Arkivkode: PLAN soneinndeling
Sakstittel: REGULERINGSENDRING - EVANGER

Vedtak i planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 28.04.05 i sak 0063/05.
Utlegging til offentlig ettersyn frå 09.05.05 til 30.05.05.
Vedtak av planutvalet om godkjenning den 09.06.05 i sak 0091/05.
Kunngjering av godkjend reguleringsendring den 02.07.05 i Hordaland.

REGULERINGSFØRESEGNER i tilknytning til reguleringsplan for EVANGER
SENTRUM

1.

FELLESFØRESEGNER
- 1.1

Desse føresegnene gjeld innanfor ramma av bygningslova med tilhøyrande vedteker for Voss kommune.
- 1.2

Etter at planen og føresegnene er stadfeste, er det ikkje tillatt ved private servituttar å få i stand tilhøve som er i strid med stadfestinga.
- 1.3

Kommunen kan, når særlege grunnar talar for det , godkjenne mindre vesentlege unntak frå planen eller føresegnene.
2.

BYGGEOMRÅDE – Einebustader
- 2.1

Det kan førast opp bustadhus med tilhøyrande uthus og garasje. Bustadhusa kan førast opp med inntil 2 etasjer, medrekna sokkelhøgda. Husa kan i tilegg utførast med loft, der inntil 2/3 av brutto grunnflate på huset kan ha ei romhøgde på 1,5 meter eller meir. Samla grunnflate av alle bygningane skal for kvar tomt ikkje vere over 200 kvadratmeter.
- 2.2

Bygningane skal plaserast innanfor dei viste byggegrensene. Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld bygningslova sine krav om byggeavstand frå eigedomsgrense. For garasje kan kommunen gjere unntak frå dei viste byggegrenser.
- 2.3

Plasering av garasje med tilhøyrande avkøyrsl, skal vere vist på situasjonsplan som vedlegg til byggesøknad på bustadhuset. I tillegg til plass til garasje for minst 1 bil

pr. tomt skal det på kvar tomt avsetjast plass til minst 1 bil pr. husvæer.

- 2.4

Tomteareal som ikkje vert bygd på, skal stellast så det får ein tiltalande utsjånad. Tomtene skal ikkje fyllast opp på slik måte, med vegetasjon , byggverk m. v. at det etter kommunen sitt skjønn vil vere skjemmande eller til ulempe for grannelaget eller allmen ferdsel.
3.

BYGGEOMRÅDE – Offentleg føremål, kyrkje

Det regulerte området kan nyttast til kyrkjebygg og gravplass. Bygningsmessige endringa , påbygg, reising av monument eller andre vesentlege endringar kan berre gjerast etter godkjenning av kommunen og etter at dei styresmaktene som har det antikvariske ansvar for kyrkjebygg har sagt seg samde i at endringane kan gjennomførast.
4.

BYGGEOMRÅDE – Offentleg føremål, skule

4.1

Hus i området kan nyttast til skule eller barnehage, og til vaktmeisterbustad i direkte tilknytning til til desse føremåla. Kommunen kan også godkjenne at trafokiosk vert ført opp.
- 4.2

Husa kan førast opp i inntil 2 etasjer i tillegg til eventuell kjellar. Kommunen kan i tillegg godkjenne takoppbygg for heis, eller andre tekniske innstallasjonar. Husa skal ha mønt eller valma tak.
- 4.3

Trongen til parkeringsplassar er føresett å vere stetta ved dei offentlege parkeringplassane som er vist i planen. Det skal såleis ikkje stillast krav om parkeringsdeking på eigen grunn ved oppføring av hus innan dette området.
- 4.4

Husa skal utførast i samsvar med branntekniske krav etter gjeldande byggeforskrifter.
5.

BYGGEOMRÅDE – Kombinerte føremål

5.1

Det kan førast opp bygningar som skal nyttast til industriverksemd, lagerbygg, bensinstasjon, tømeanlegg for bubilar/campingvogner, serviceanlegg for bil eller lignende. Vidare kan det førast opp bygningar for butikk, kontor, kafe, kulturelle aktivitetar og informasjon- og serviceverksemd.
- Kommunen kan også godkjenne at trafokiosk vert oppført. Med unntak av vaktmeisterbustad i direkte tilknytning til verksemd innan området kan det ikkje oppførast – eller innreist bustader.
- 5.2

Bygningane kan førast opp med byggehøgde på inntil 15 meter. Byggehøgda skal forståast som den vertikale avstand frå eit kvart punkt på takkonstruksjonen til terrenget.
- 5.3

Bygningane skal plasserast innanfor dei viste byggegrenser. Avstand frå eigedomsgrenser innanfor området skal vere i samsvar med krava i byggeforskriftene.
- 5.4

For industri – og laggerbygg skal det avsettjast parkeringsplassar for minst 1 bil pr.

100 kvadratmeter brutto golvflate, eksklusiv kjellar. Nødvendig areal for vare – og lastebilar kjem i tillegg. For anna verksemd avgjer kommunen i kvart høve. Etter arten av verksemda, kravet til parkeringsplassar. Plan for parkeringsplassane skal liggje ved byggesøknaden. Parkeringsplassane skal vere opparbeidde før bygningane kan takast i bruk.

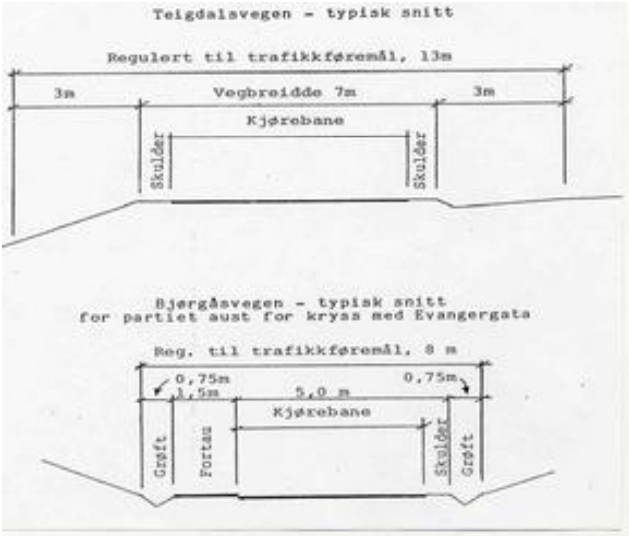
5.5

Bygningane skal utførast i samsvar med branntekniske krav etter gjeldande byggeforskrifter.

6. TRAFIKKOMRÅDE

6.1 Høgden på vegane skal ikkje avvike meir enn +/- 25 cm i høve til det som er påført planen.

6.2



6.3

7. FRIOMRÅDE

7.1 I området vest for Teigdalsvegen kan det opparbeiddast småbåthamn. I tilknytning til drift av slik småbåthamn kan det innan området opparbeidast parkeringsplass for inntil 2 bilar og med avkøyrslle slik det er vist på planen.

7.2 Opparbeiding av småbåthamn og parkeringsplass skal skje på slik måte at eksisterande steinbrygge vert teke vare på. Det er heller ikkje høve til å tilordne eller nytte området på annan måte som skadar denne steinbrygga.

7.3 Plan for opparbeiding skal godkkjenast av bygningsrådet etter at saka har vore førelagd dei antikvariske styresmaktene til fråsegn.

8. SPESIALOMRÅDE – Verneverdige bygningar

8.1 Husa kan kvar for seg eller i kombinasjon nyttast til bustader, merkantile føremål

eller forsamlingslokal.

8.2 Trongen til parkeringsplassar er føresettt å vere stetta ved dei offentlege parkeringsplassane som er vist i planen. Det skal såleis ikkje stilast krav om parkeringsdekking på eigen grunn ved endra bruk eller ved oppføring av tilbygg eller nye hus innan området.

8.3 Det er ikkje hove til å rive eksisterande bygningar utan at det er serleg grunn i det. Eksisterande bygningar kan setjast i stand under føresetnad av at takform, fasadar, plassering av vindu og dører, materialbruk of fargeval vert oppretthelde eller mest mogleg vert ført tilbake til opphaveleg utforming.

Innanfor reglane i bygningslova og byggeforskriftene kan bygningane innvendig moderniserast.

8.4 Kommunen kan gje løyve til nybygg eller tilbygg under føresetnad av at desse vert tilpassa eksisterande bygg med omsyn til utforming, materialbruk og farge.

Nybygg kan ikkje førast opp i større høgde enn 2 etasjer i tillegg til eventuell kjellar. Under føresetnad av at det er brannteknisk tilrådeleg , kan kommunen godkjenne at bygg vert ført opp i mindre avstand frå eigedomsgrense enn etter hovudreglane i bygningslova.

Ved oppattbygging av hus på grunn av alderdom, brann e. l. må fjernast, kan bygningsrådet krevje at opphaveleg utforming, materialbruk og fargeval skal nyttast.

8.5 Ved utforming av støtemurar , gjerde, skilt og utvendige lampar skal det takast omsyn til karakteren i strøket. Slike tiltak skal godkjennast av kommunen.

8.6 Før kommunen tek stilling til byggesøknader, skal det ligge føre fråsegn frå dei antikvariske styresmaktene.

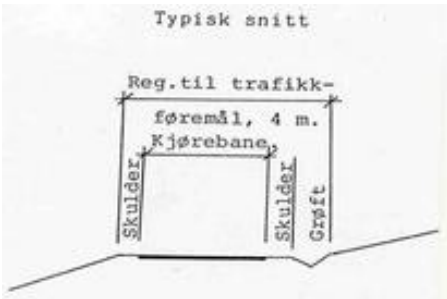
9. SPESIALOMRÅDE - Kloakkpumpestasjon

I området kan det førast opp kloakkpumpestasjon.

10. FELLES TILKOMSTVEG

10.1 Arealet er felles for tilgrensande eigedomar. Planen gjev oreignsheimel for å kunne overta rett til slikt areal. Kommunen kan gå inn som mellom-mann i slik overføring, men planen medfører ingen plikt for det offentlege til bygging eller vedlikehald av slikt areal.

10.2



Voss kommune- teknisk kontor
17.01.1984

Voss kommune- teknisk kontor
18.05.1984

Voss kommune- teknisk kontor
14.09.1984

Voss kommune- kommunalavdeling for
tekniske tenesteteknisk kontor
15.04.2005

Ola Folkestad
-bygn.og reguleringssjef-

Ola Folkestad
-bygn.og reguleringssjef-

Ola Folkestad
-bygn.og reguleringssjef-

Ola Folkestad
-kommunalsjef-



Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 03.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	384	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Knut Nelson-gata 14, 5707 EVANGER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
19355293	594	31.12.2025	Stipulert forbruk	133

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 03.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	384	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Knut Nelson-gata 14, 5707 EVANGER								

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
Forbruksgebyr vatn	3 792,16 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Forbruksgebyr avløp	4 093,08 kr
Innbetalt a kto vatn	-3 792,15 kr
Innbetalt a kto avløp	-4 093,09 kr
Eigedomsskatt bustad	7 322,01 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Ny a kto vatn	1 897,81 kr
Ny a kto avløp	2 048,41 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Ny a kto vatn	1 755,55 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Ny a kto avløp	1 894,85 kr
Sum	17 751,03 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3636500	3.10	1/1	0 %	11 273,00 kr	7 515,34 kr
Ny a kto avløp	15%	133	29.16	1/1	0 %	3 878,81 kr	2 585,86 kr
Ny a kto vatn	15%	133	26.23	1/1	0 %	3 488,79 kr	2 325,86 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	0,00 kr
					Sum	22 197,35 kr	14 255,56 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 UTMERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Attestert kopi av dok.nr. 1951/758/52
Attestingstidspunkt 2026-07-03 13:43

Side 1 av 8

Avskrift av dok.nr. 1951/758/52
Vedlegg til
Voss saksbehandlerarbeid

Vassverk for Evanger.

For reising av anleggskapital og utføring av det paatenkte vassverk for Evanger, har styret vedteke fylgjande ordning:

Til anleggskapital tek Evanger Vassverk eit laan i Evanger Sparebank stort kr. 60,000,- For laanet stend Evanger herad som hovudgarantist, og dei huseigarane som er tilslutta Vassverket skriv under som undergarantistar. Til renta og avdrag paa dette laanet, skal kvar huseigar betala inn kr. 120,00 pr. aar (kr.10,- pr. mnd.) Evanger herad betalar paa same maaten for sine 4 eige- domar med kr. 480,- aarleg (kyrkja, skulehuset, heradshuset og lærargarden). Denne betalingsordning stend ved lag inntil anlegget er kome i drift. Fraa den tid fell desse kr. 120,- bort. I staden skal paaleggjast vassavgift til dekning av renter, avdrag og driftskostnader. Styret får fullmakt aa utarbeida tariff for denne avgifti.

For nybygg og sumarbustader vert aa setja opp særskilde reglar.

Huseigarar som no ikkje maatte gaa med i Vassverket, skal ha høve seinare aa gaa inn i laget med rettar lik dei andre i laget. Vilkaaret er at det vert innbetalt kr. 120,- for aaret rekna fraa laanet kr. 60.000,00 er oppteke og inntil vedkomande koblar til Vassverket. Etter den tid vert aa svara vassavgift.

Huseigarane gjev fri grunn over sine eigedomar for hoved- vassledningar og for framleggjing av private ledningar til dei huseigarar (tomteeigarar) som er eller vert medlemmer av laget. Ledningane skal leggjast der det er høveleg aa leggja dei. Fri grunn gjeld ogso oppgraving for seinare reparasjonar.



Attestert kopi av dok.nr. 1951/758/52
Attestingstidspunkt 2026-07-03 13:43

Side 3 av 8

Kvar huseigar maa sjølv kosta framleggjing av ledning fraa hovudledningen til husi sine.

Vassverket skal byggjast etter alternativ 4 "Øverste dam".

Evanger, den 23. september 1950.

I styret for Evanger Vassverk.

J. B. Fadnes. Johs. H. Fadnes. Lars Mugaas.
sign. sign. sign.

Johs. Flatekval. Birger Akselberg.
sign. sign.

Underskrivne huseigarar vedtek hermed ovannemnde vilkaar og vert dokumentert aa tinglysa paa vaare eigedomar. Til trygd for laanesummen kr. 60.000,- med renter og kostnader, pantset me hermed vaare eigedomar for ei aarleg betaling for kvar av oss av kr. 120,- inntil laanesummen er innbetalt.

Me er samde i at bekken til "Henrikrenna" skal leidast til vassverkets inntaksdam, og at det ikkje vil verta gjort noko krav fraa vaar side om dette vasslaupet vert turrlagt.

Underskriftene vaare er ikkje bindande medmindre heradet og minst 17 av huseigarane paa Evanger skriv under.

For Evanger herad. Ivar Björge.
Ordføreren i Evanger.
Sign. av Gm. 41. sign. Gm. 1.2.23

Lars Mugaas.
sign.
Eigar av gardsnr.: 41. Bruksnr. 33.09 39. ✓

Knut Mykkeltvedt.
Eigar av gardsnr. 41. Bruksnr. 4. 27. 27.



Attestert kopi av dok.nr. 1951/758/52
Attestingstidspunkt 2026-07-03 13:43

Side 5 av 8

Berta Vasenden
Ingvald Vasenden

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 69.

For Evanger Forbruksforening.

J. Vasenden.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 7. 58. 57. 57. 57

At me var tilstades medan fyrestaa-ande 13 - tretten - huseigarar
skreiv under, og at dei alle er yver 21 aar vitnar me:

Birger Akselberg. Johs. Flatekval.

Johs. Flatekval.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 58.

N. Akselberg.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 53. 74.

Leif J. Hjørnevik.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 2 ✓

Johs. Björge.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 36.

Me vitnar at me var tilstades medan fyrestaa-ande 4 - fire hus-
eigarar skreiv under, og at alle er yver 21 aar.

Lars Mugaas. Johs. H. Fadnes.

Div. hjelpedoks ark. map. II.



Attestert kopi av dok.nr. 1951/758/52
Attestingstidspunkt 2026-07-03 13:43

Side 7 av 8

For Evanger Ungdomshus

Nils Styve. Formann.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 23.

Per Brunborg

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 6 og 77

Ola V. Mæstad.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 18. ✓

Simon Luren.

av his ei fela grunn
Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 2 ✓

Endre Steine.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 78. ✓

m.p.p. Brita Vasenden

Jakob Vasenden.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 13 og 42. ✓

Albertina Fadnes

Gullak H. Fadnes

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 46.

For Evanger bedehus

Sjur Brunborg.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 28. ✓

Brita Solvik Anna Solvik.

Eigar av gardsnr. 4/ Bruksnr. 2. ✓



Skal returneres til

Krav¹⁾ om oppdeling i eigarseksjonar/reseksjonering

(stryk det som ikkje høver)

Opplysningane i felt 1-4 skal registrerast i grunnboka

1. Eigedomen

Kommunen | Kommunens namn

Gnr | Bnr | Feste nr | Snr

Voss kommune | 384 57

2. Helmeishavar(ar)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer)²⁾ | Namn | Ideell part³⁾

1302165 | [redacted] | TROND LINDSTAD

3. Krav

Ein krav oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.

S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	3		13				25				37			
2	B	2		14				26				38			
3	B	6		15				27				39			
4	B	1		16				28				40			
5	B	3		17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum teljarar:				15	- nemnar:				15						

4. Uttyllende tekst⁷⁾

I feltet skal ein ta inn rettssakstinglar som skal (og kan) tinglysast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.



5. Eigenfråsegn

Underskrivne sannar at

a) ☐ seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller ☒ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omlattar brukseiningar som er ferdig utbygde

b) ☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen

c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining

d) ☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller ☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova

e) ☒ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegn, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der.

f) ☒ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omlattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleid til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett

g) ☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboeigedom

h) ☒ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller ☐ bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller ☐ alle bustadene høyrer med i ein samekseksjon bustad

i) ☒ det er fastsett vedtekter (§ 28).

Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).

6. Teikningar mm

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubrotten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).

b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskilt rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).

c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)

e) Samtykke frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Stad, dato

Voss, 18. mai 2012

Helmeishavar (§§ 7 og 12) | Styret (§ 13)

Trond Lindstad

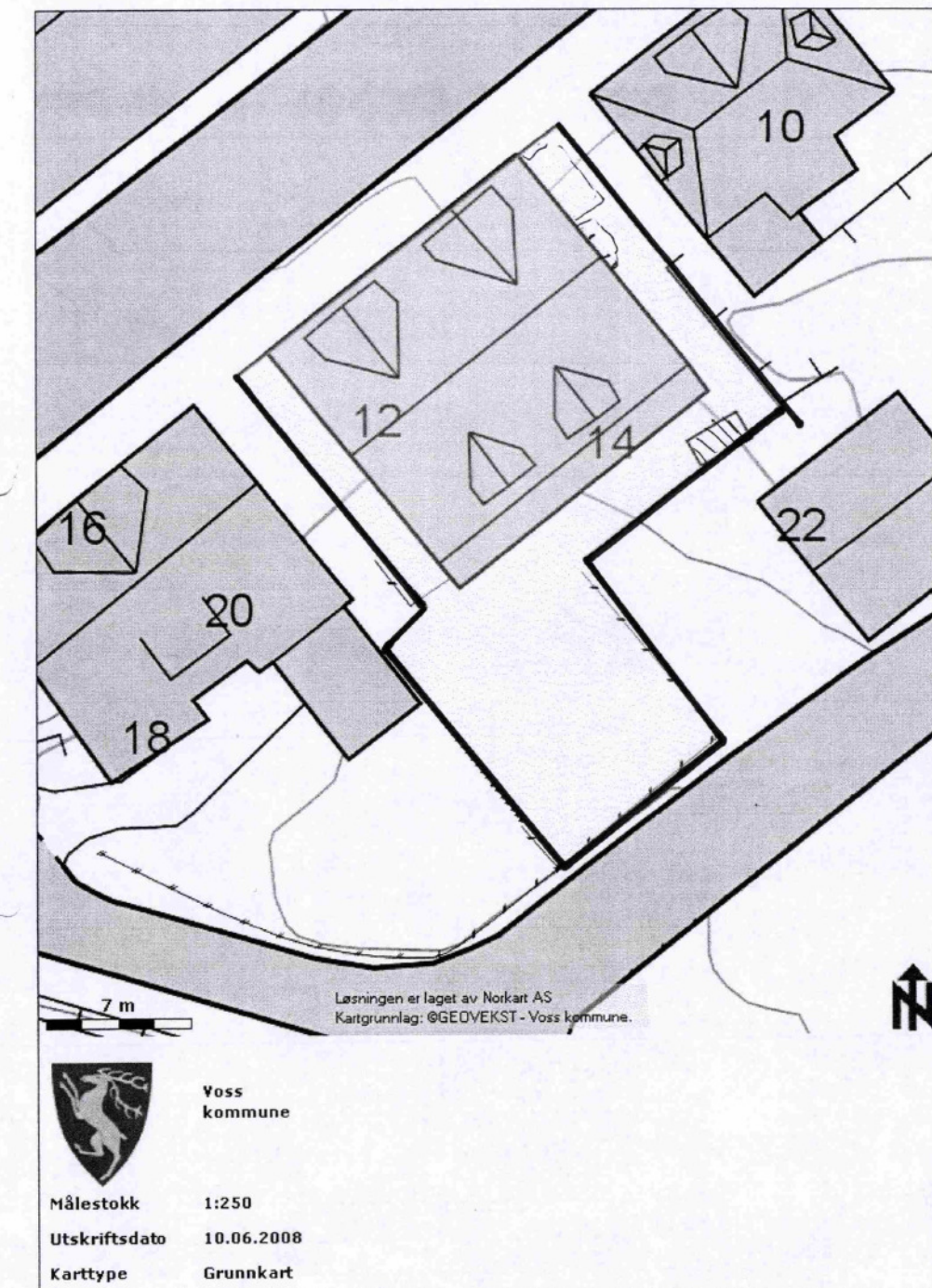
Ektemake/registrert partner (Ved reseksjonering krevst det samtykke frå ektemake/registrert partner der sameigebrøken blir redusert)

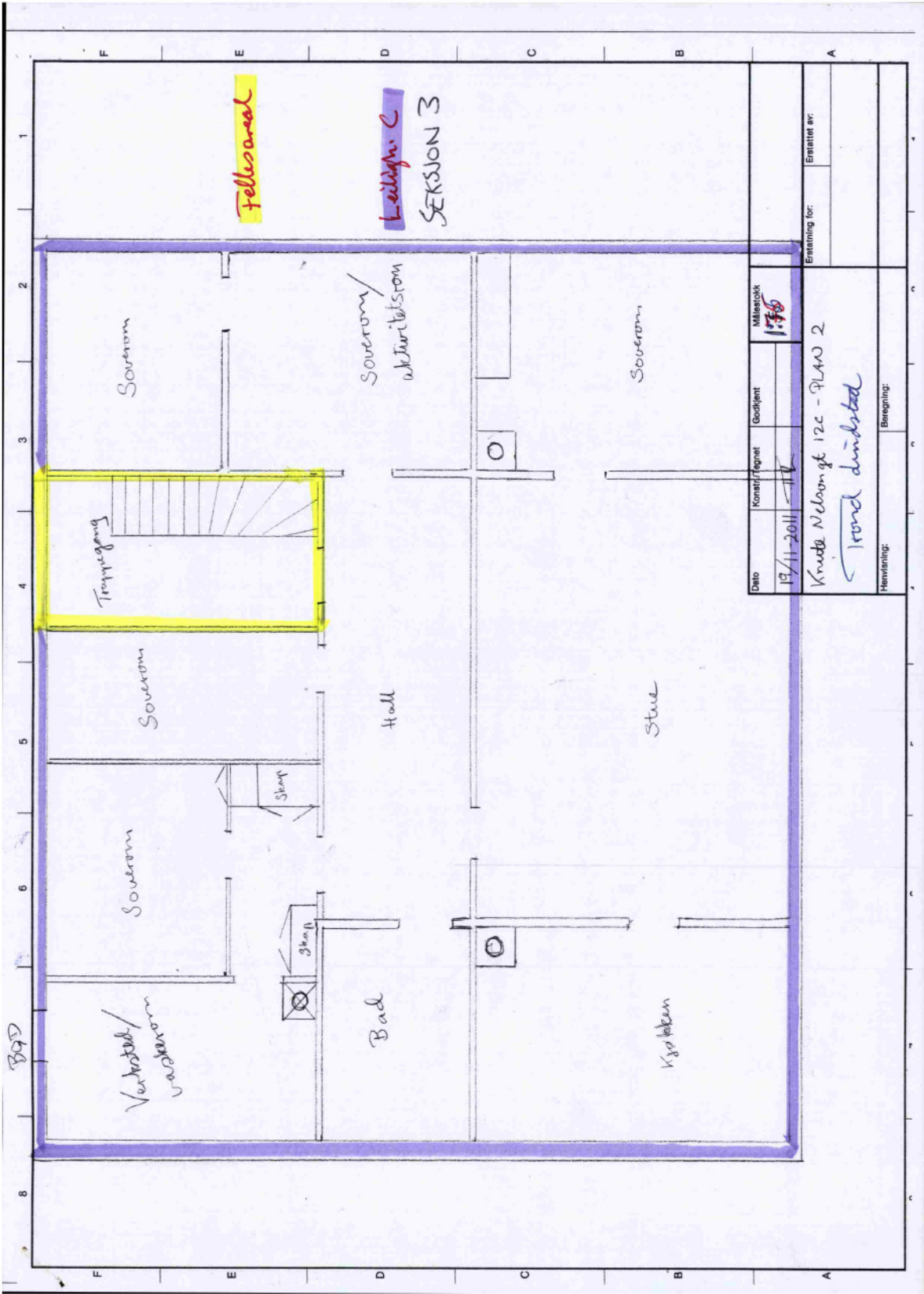
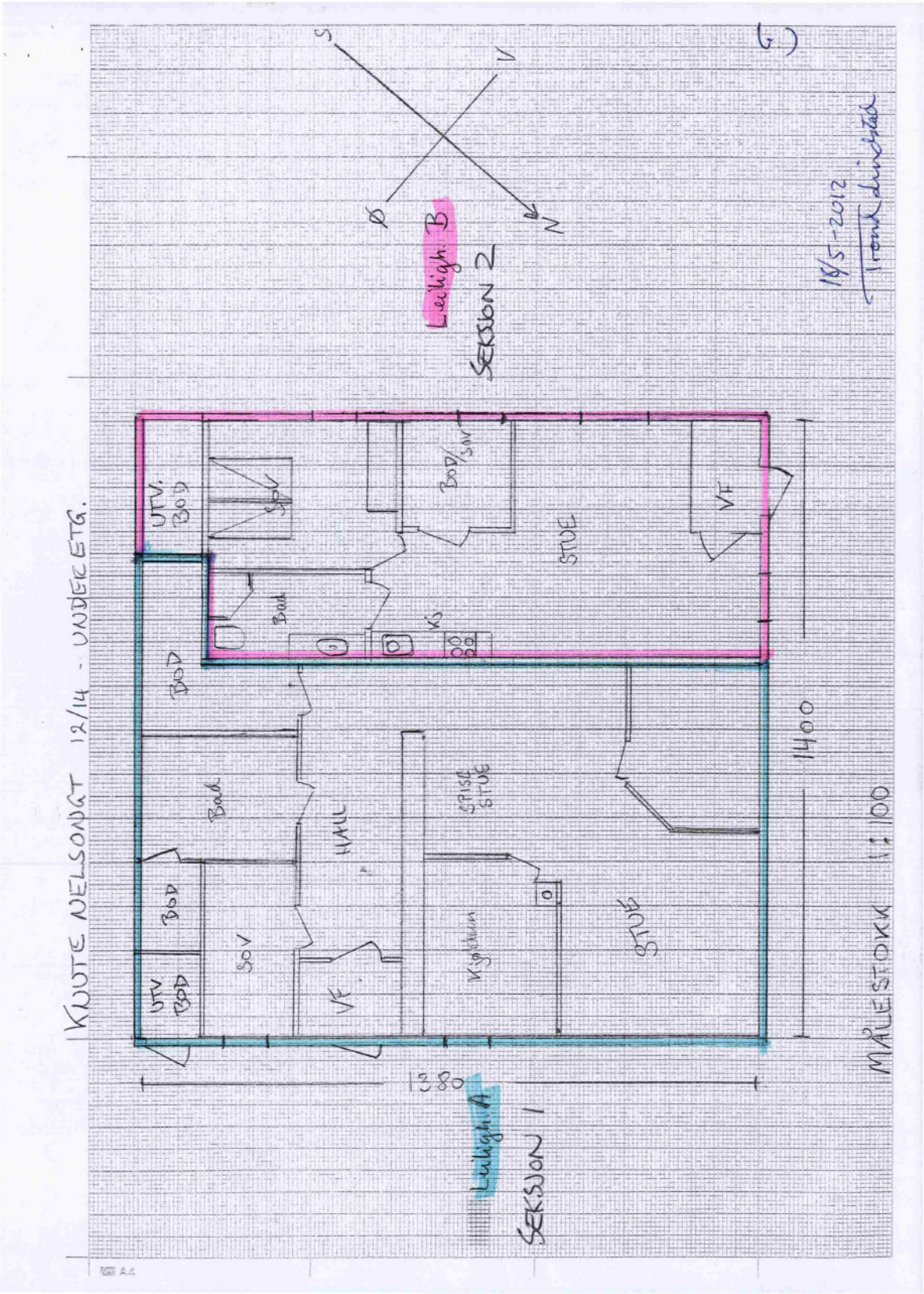
8. Samtykke mm frå styret ved reseksjonering ^{a)}	
☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret sannar at sameigarmøtet har samtykka i reseksjonering (§ 30)	
Stad, dato	Underskrift
9. Løve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering	
☐ Det er halde synfaring ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved ^{a)} ☐ Løve er teke inn nedanfor ☒ Løve ligg ved	
Kommunen sannar at det er gjeve løve til seksjonering/reseksjonering for:	
Gnr Bnr Fnr Snr	Voss kommune
364 57	
Dato	Stempel og underskrift
31.03.2012	 Kommunalavdeling Tekniske tenester
Notar:	
1) Kommunen skal gje løve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og plantekning skal sendast til kommunen i tre eksemplar; eitt av eksemplara skal vera på tinglysingspapir. 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingregisteret som skal brukast. 3) Fellet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimshavandar. 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdelinga skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrok med heile tall i teljaren og nemnaren. 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG dersom tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn. 7) Det er berre tre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste ledd kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett som er teken med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsr grunnlag. 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykka til reseksjonering. I dei tilfelle der det krevst samtykke frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykke er innhenta, jf § 30. 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart	

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

a)

Side 1 av 1

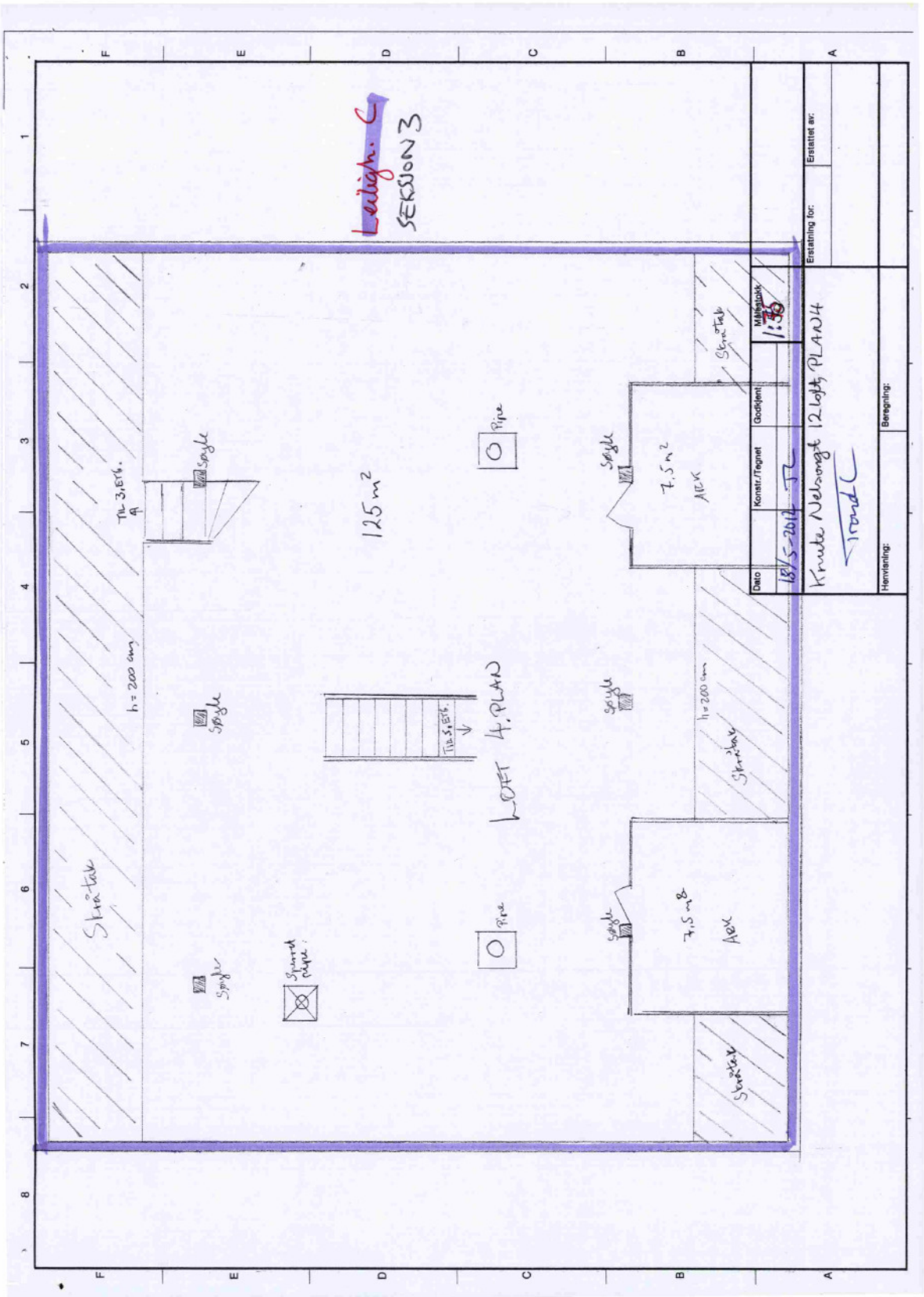






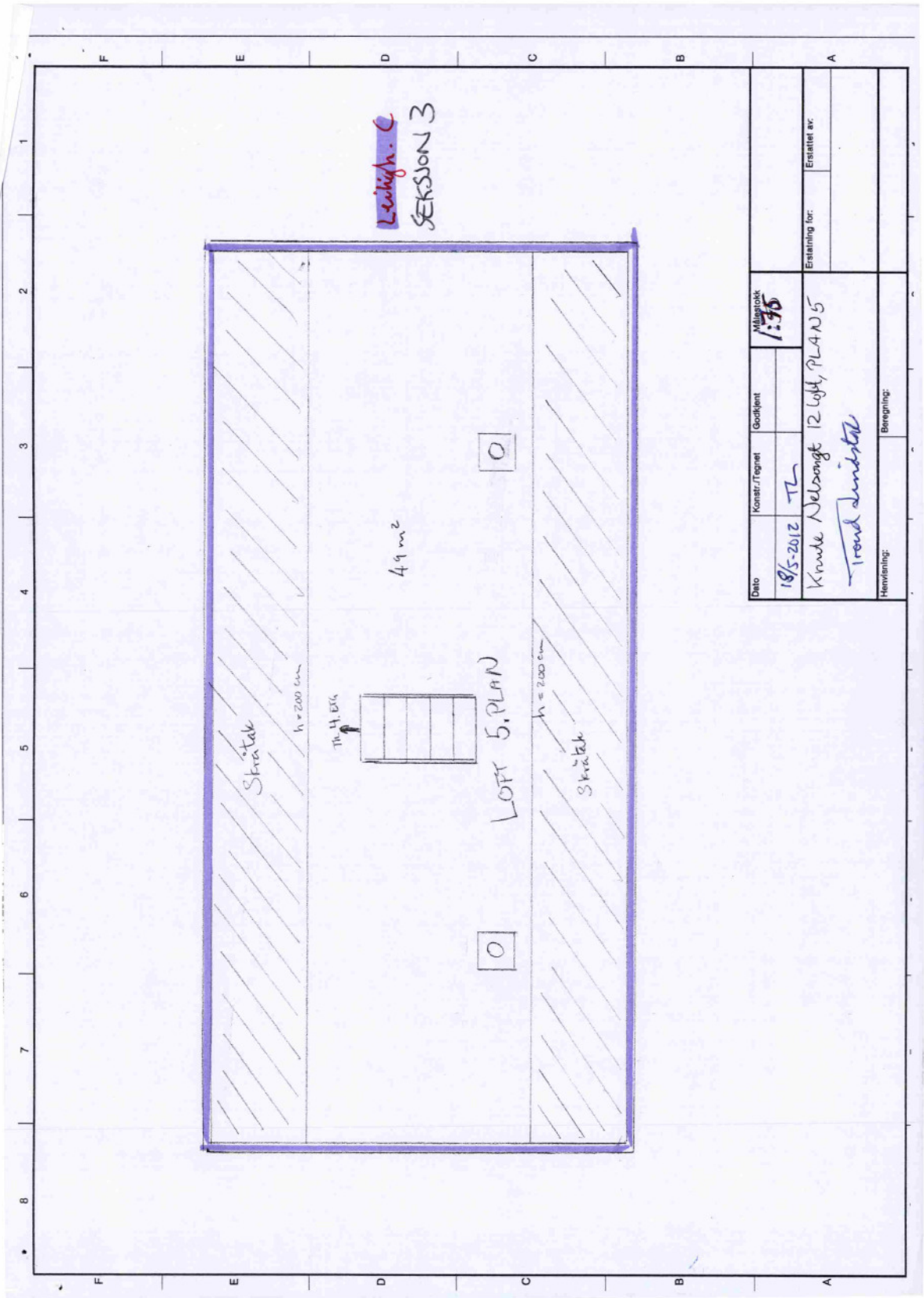
Attestert kopi av dok.nr. 2012/770349/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-03 13:43

Side 15 av 20



Attestert kopi av dok.nr. 2012/770349/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-03 13:43

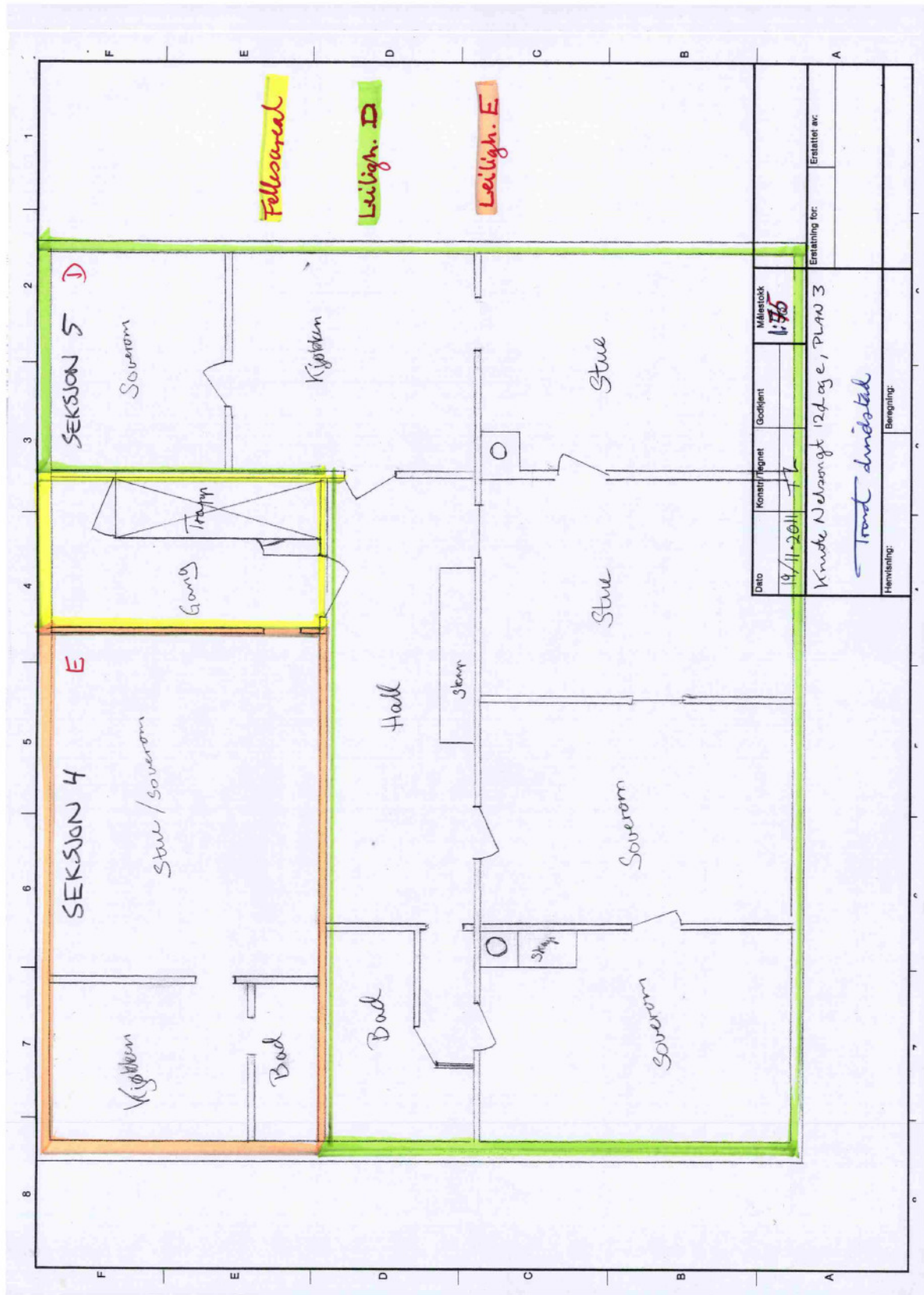
Side 17 av 20





Attestert kopi av dok.nr. 2012/770349/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 13:43

Side 19 av 20



Vedtekter for Knute Nelsongata seksjonssameie Evanger

- § 1. Navn**
Navnet på seksjonssameiet er Knute Nelsongata.
- § 2. Eiendommen og eierforholda**
Sameiet omfatter fem seksjoner på gnr. 384, bnr 57 i Voss kommune.
Hver av eierne har en sameiedel i eiendommen med tilknytta enerett til bruk av denne og eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokhjemmel til.
- Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrensa og sammenhengende del av bygningen. Tilleggsdelene omfatter bodene.
Utearealet inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk på hver av seksjonene som uttrykker sameiedelen sin størrelse basert på den enkelte bruksenhets areal.
Inndelingen i hoveddel og tilleggsdel, samt størrelsen på sameiebrøken, framgår av seksjoneringskravet.
- De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet, er fellesareal. Til fellesarealene hører hele bygningskroppen med vegger, tak og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og uteareal.
Ledningsnett for vann og avløp frem til forgreningspunkt til den enkelte bruksenhet og elektrisitet frem til hver enhets sikringsskap, er også fellesanlegg.
- § 3. Rettslig råderett**
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til å selge, leie ut og pansette.
Salg eller utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret i sameiet, med opplysninger om ny eier eller leietaker.
Sameierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.
- § 4. Fysisk råderett**
De bruksenhetene som etter seksjonskravet er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.
- Den enkelte sameier har enerett til sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealet til det de er beregnet til, og da slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig hinder, skade eller ulempe for andre sameiere.
- Styret kan fastsette regler for bruk av fellesarealene. Styret sine avgjørelser kan i slike saker legges fram for sameiermøtet for endelig avgjørelse.

Sameierne plikter å holde vanlige husordensregler, slik det er bestemt av sameiermøtet.

§ 5. Sameiemøte

Sameiermøtet er sameie sitt øverste organ. Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslag, tale og stemmerett.

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styreleder innkaller til ordinært sameiemøte med minst 8 dager skriftlig varsel til sameierne. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som har skriftlig datert og undertegnet fullmakt.

Innkallingen til sameiemøte skal opplyse om tid og sted for møtet, samt inneholde saksliste. I saker som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall for å bli vedtatt, skal hovedinnholdet i forslaget refereres i innkallingen.

Sameiemøtet ledes av styreleder eller i hans fravær, annen styremedlem som velges av sameiemøtet.

Hver seksjon har en stemme. Med unntak som måtte følge av lov eller vedtekter, blir alle saker avgjort med alminnelig flertall. Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Ved likt stemmetall blir saken avgjort av møteleder sin dobbeltstemme.

På ordinært sameiemøte skal følgende saker behandles:

- styret sin årsmelding
- årsregnskap
- budsjett for kommende år
- valg av styre og revisor
- vedlikeholdsprogram for kommende år
- saker som etter lov eller vedtekter skal behandles av sameiemøte.

§ 6. Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling skjer etter samme regler som ordinært møte.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer med to varamedlemmer, samtlige valgt av sameiemøte.

Styreleder velges spesielt.

Styreleder velges hvert år, mens de andre medlemmene velges annen hvert. Av hensyn til kontinuiteten, skal én av medlemmene og en av varamedlemmene velges for ett år ved første valg. Deretter for to år som vanlig.

Styret er sameiets øverste organ mellom sameiemøtene, og har ansvar for å forvalte sameiet sine interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av sameiemøtet.

Styret kan gjøre vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak blir gjort med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder lederens dobbeltstemme.

§ 8. Vedlikehold av boenheter.

Den enkelte eier har ansvar for å holde sin boenhet vedlike på en slik måte at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre i sameiet. Dette omfatter også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett inn til boenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boenheten. Dessuten gjelderplikten også inngangsdøren og boenhetens vinduer.

§ 9. Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealene skal holdes forsvarlig vedlike. Styret utarbeider forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealene og legger dette frem på det ordinære sameiemøtet for godkjenning. Sameiemøtet kan med vanlig flertall, vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiemøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlig myndighet vedrørende eiendommen.

§ 10. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte boenhet, er felleskostnader.

Eks.:

- Eiendomsforsikring
- Offentlige avgifter og gebyrer
- Kostnader til vedlikehold, og oppgradering av fellesarealene.
- Lys og varme i fellesareal.
- Kostnader til forretningsførsel og styrehonorar.

Alle felleskostnader blir fordelt mellom sameierne i samsvar med sameiebrøken.

§ 11. Betaling av felleskostnader.

Den enkelte sameier skal inne den 1. hver måned forskuddsvis betale inn en å konto-sum til dekning av sin del av felleskostnader. Summens størrelse blir fastsatt av sameiemøtet eller styret, slik at de samlede summene med rimelig margin dekker de

årlige forventede kostnadene. Et eventuelt overskudd, skal ikke tilbakebetales, men taes hensyn til neste års å konto-sum.
Unnlater en sameier å betale inn felleskostnader, blir det sett på som mislighold.

§ 12. Ansvar utad
For sameiernes feller ansvar og felles plikter, hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 13. Panterett for sameiernes plikter.
For krav mot den enkelte sameier som følge av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader m.v., har de andre sameierne lovfestet panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jfr. Eierseksjonsloven §25.

§ 14. Mislighold og fraviking
Dersom en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Det må gies skriftlig advarsel om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers atferd fare for vesentlig forringelse eller at eiendom blir ødelagt, eller er sameiers atferd er til alvorlig plage eller sjenanse for de øvrige sameierne, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselsesloven § 13.

§ 15. Hjemmel
Lov om eierseksjon av 23. mai 1997 nr. 31, gjelder i den grad ikke annet følger av disse vedtektene.

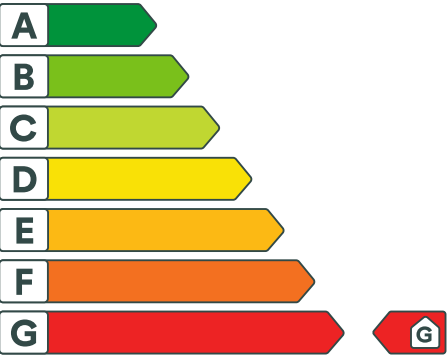
Evanger 24.01.2012



Energiattest



Adresse Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER	
Dato for energimerking 03.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-319606
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 174876053
Gårdsnummer 384	Bruksnummer 57
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0101



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 1930	Bygningstype Annen bolig
Bruksareal 165,0 m²	Oppvarmet bruksareal 165,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 345,92 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 348,70 kWh/m²	Totalt levert pr. år 62 424 kWh
--	---



Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER

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



Knute Nelson-gata 12, 5707 EVANGER

Tiltak
Bygningsmessige tiltak Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. Tiltak 2: Etterisolering av yttertak / loft Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand. Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side. Tiltak 4: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak. Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving. Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn Gulv mot grunn etterisolerers. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen. Tiltak 8: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak. Tiltak 9: 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. Brukertiltak

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

Tiltak 11: 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 12: 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 tilsvare 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare 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 25: 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 26: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 28: 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.



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>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

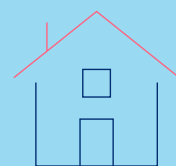
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Knut Nelson-gata 14, 5707 EVANGER. Gnr. 384, bnr. 57, snr. 3 i Knute Nelsongata Sameie, oppdragsnr.: 1140260128
Megler: Fredrik Jordal, mobil: 45144565, e-post: fj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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. For 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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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.

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.

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.

Notater



proaktiv.no



Fredrik Jordal

Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig / Partner
451 44 565
fj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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