

PROAKTIV

Balkong, vannbåren varme og
parkering i garasjekjeller

Lys og
moderne 3-
roms leilighet

ELVEGATA 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VOSS

Gjennomgående 3-roms leilighet med praktisk planløsning.
Sentrumsnær beliggenhet, garasjeplass, balkong og heis i bygget.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Elvegata 4, 5700 VOSS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 47, bnr. 35, snr. 35 i Elvegata Sameige 4-8

Prisantydning: 4.390.000,-

Omkostninger: 123.740,-

Andel fellesgjeld: 38.088,-

Totalpris: 4.551.828,-

Kommunale avgifter: 6.337,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2013

Rom/soverom: 3/2

BRA: 77 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjekjeller med mulighet for å lage til med elbil lader, samt utvendige gjesteparkeringer.

Tomt: 2645.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.945,-

Felleskostnader inkl.: TV/fiber, strøm på fellesareal, forsikring av bygg, drift, renter og avdrag.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	34	36	42
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
43	62	69	80
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Vedtekter	Planopplysninger
100	115		
Seksjonering	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Voss

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 materialet, 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!

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



VOSS

Kommune: Voss / **Område:** Voss

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Attraktiv 3-roms leilighet med meget flott beliggenhet i 3. etasje i sameiet Elvegata. Balkong med morgensol og strålende utsikt over vakre Vosso, Horndalsnuten, Bryn, Nyre og Songve. Heis og romslig parkeringsplass i garasjeanlegg med tilknyttet sportsbod. Her har man gangavstand til alle servicefunksjoner, butikker, kaféer, treningssenter og offentlig transport. Likeså er det en kort spasertur til kjøpesenter på andre siden av Langabrua. Nærområdet byr på kjempefine turmuligheter i Prestegardsmoen og på Tvildemoen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Mylna Linje 810, 950, 956, 962, 970	2 min 🚶 0.1 km
🚉 Voss stasjon Linje F4, R40	14 min 🚶 1.1 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.2 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	4 min 🚶
🏪 Apotek1 Voss	5 min 🚶

SPORT

🏃 Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Voss gymnas Aktivitetshall	7 min 🚶 0.6 km
🏋️ Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	3 min 🚶
🏋️ SKY Fitness Voss	3 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Strandavegen	3 min 🚶
🚗 AMFI Voss	6 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Det er bolig- og næringsbebyggelse i området.

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

Adkomst

Fra Voss sentrum tar du til venstre i lyskrysset og følger Strandavegen ca. 200 m. Kjør forbi Shell bensinstasjon og ta deretter til høyre. Bygget ligger på nedsiden av veien. Parkering i garasje og tilkomst via heis. Se kartfunksjonen i boligannonse 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.



SKOLER

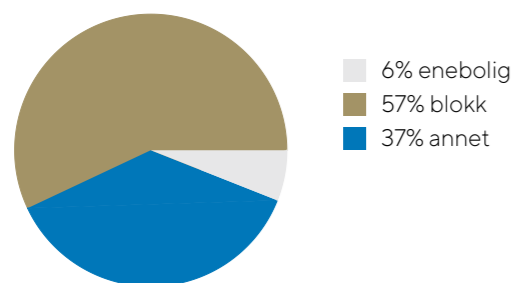
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	5 min 2.3 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	4 min 2.9 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	8 min 0.7 km
Voss gymnas 370 elever	7 min 0.6 km
Voss videregående skule	4 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	7 min 0.5 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	8 min 0.7 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.7 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ELVEGATA 4

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller med mulighet for å lage til med elbil lader, samt utvendige gjesteparkeringer.

Tomtestørrelse

2 645 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Selveierleilighet (i blokk) som omfatter 26 seksjoner som er oppført i 2013. Leiligheita har opprinneleg hovudkonstruksjon med hensyn til isolasjon, utvendig kledning, vindu, drenering, vatn/avløp og ventilasjon.

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

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, 5 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Rommet har ikkje sluk for avrenning ved evt lekkasje

Våtrom > Etasje > Bad (4,9 kvm) > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Etasje > Bad (4,9 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt:

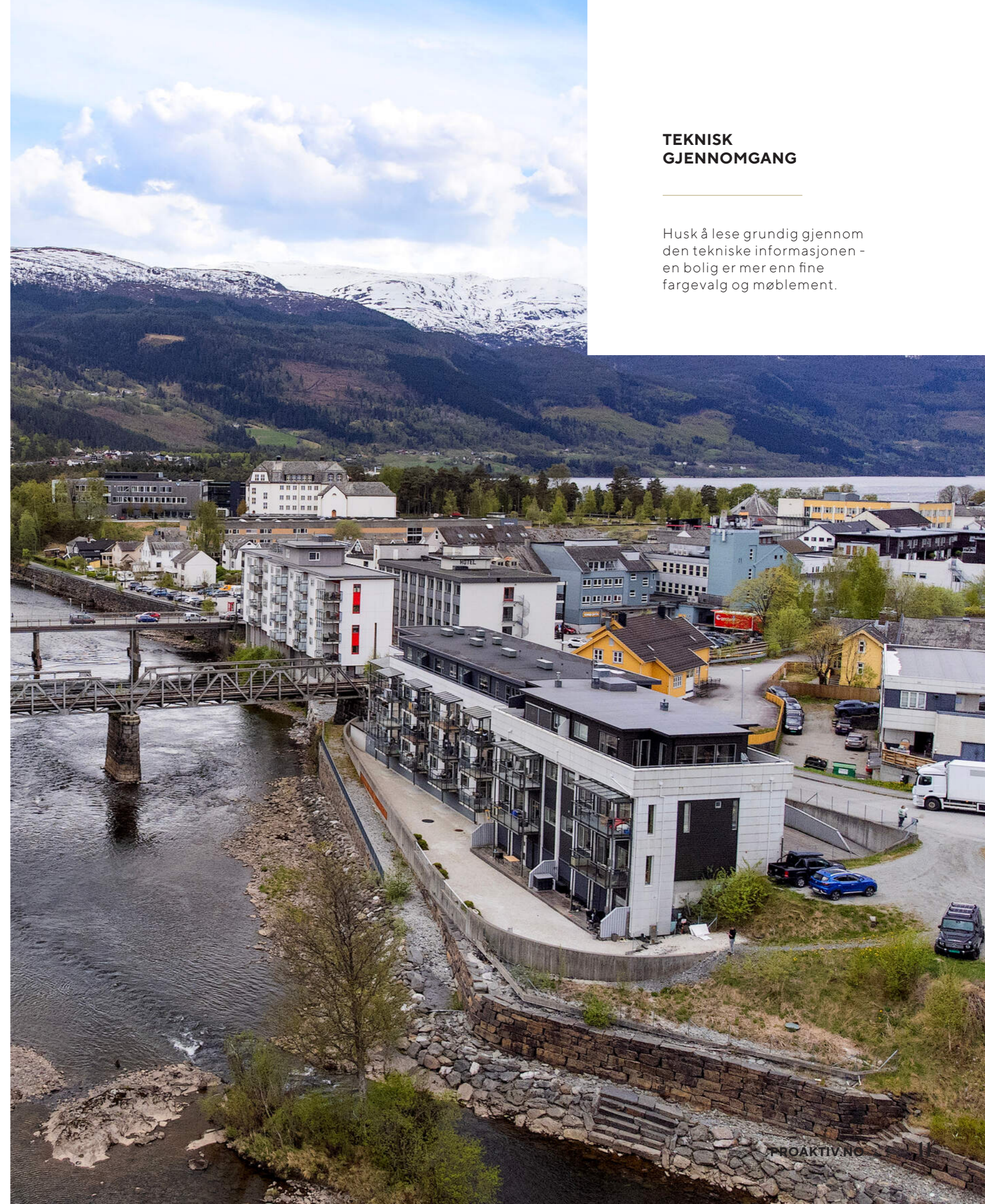
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (35,2 kvm) > Overflater og innredning:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon

TEKNISK GJENNOMGANG

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





ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Våtrom > Etasje > Bad (4,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er våtsone mot kjøkkeninnredning og naboileighet

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.

Bygningssakkyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 7. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Lekkasje i byggetrinn 1 omfatter ikke denne leiligheten som er i trinn 2.
- Lekkasje i område for boder, beliggenhet byggetrinn 1. Flomvann fra elv kan trenge inn i garasjeanlegg.
- Gasstank propan til oppvarming, er driftklar.
- Det har vore observert skjevgkre andre leiligheter som skadedyr firma har lagt ut gift og fått fjernet.
- Reguleringsplan for utbygging av nabotomt til leiligheter



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leilighet i 3 etasje med inngang fra felles svalgang med takoverbygg og mulighet for sitteplass.

Leiligheten inneholder entre, gang, 2 soverom, stue med åpen løsning mot kjøkken og utgang til balkong, bad/vaskerom, og bod.

I tillegg har leiligheten en bod på fellesareal i kjelleretasjen.

Areal

Bruksareal:

3. etasje

BRA-i: 77 kvm

Total BRA: 77 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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod på 5,5kvm på fellesareal i kjeller.

Standard

Parker bilen i felles garasjekjeller og ta heisen opp i 3. etasje hvor en har fine fellesområder og videre ut i en svalgang med mulighet for å lage til med sitteplass.

Innenfor ytterdøren kommer en inn i en entre og gang hvor det er plass til å henge fra seg yttertøy og mulighet til å lage til med garderobeløsning.

Videre kommer en til en romslig og hyggelig stue med generøse vindusflater, utgang til balkong og åpen løsning mot

kjøkkenet. Her er plass til å møblere med sittegruppe og spisebord. Kjøkkenet har hvite slette fronter, grå benkeplate og integrerte hvitevarer.

På balkongen med takoverbygg kan man nyte fin morgen- og formiddagsol, samt strålende utsikt.

Leilighetens bad er lyst og innredet med dusjhjørne, servant med baderomsmøbler, vegghengt toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er to fine soverom i leiligheten hvorav det ene er et større hovedsoverom. I leiligheten finner en også en praktisk bod, samt at en har en bod i kjelleren.

Leiligheten har i hovedsak malte overflater på vegger og i himling, parkett på gulvet, badet har belegg på gulvet og baderomsplater på vegger.

Oppvarming

Elektrisk. Vannbåren gulvvarme.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

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



ENTRE/GANG

Hyggelig entre med plass til å henge fra seg yttertøy



energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

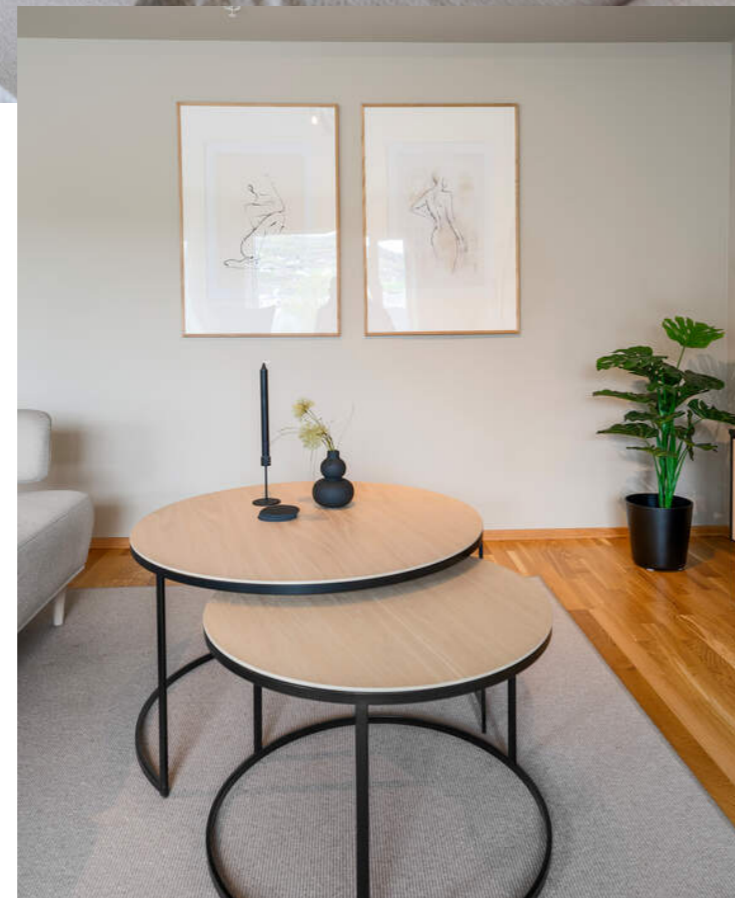
Hvitevarer

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

STUE OG KJØKKEN

Lys og hyggelig stue med åpen løsning mot kjøkkenet





PLASS TIL SITTEGRUPPE



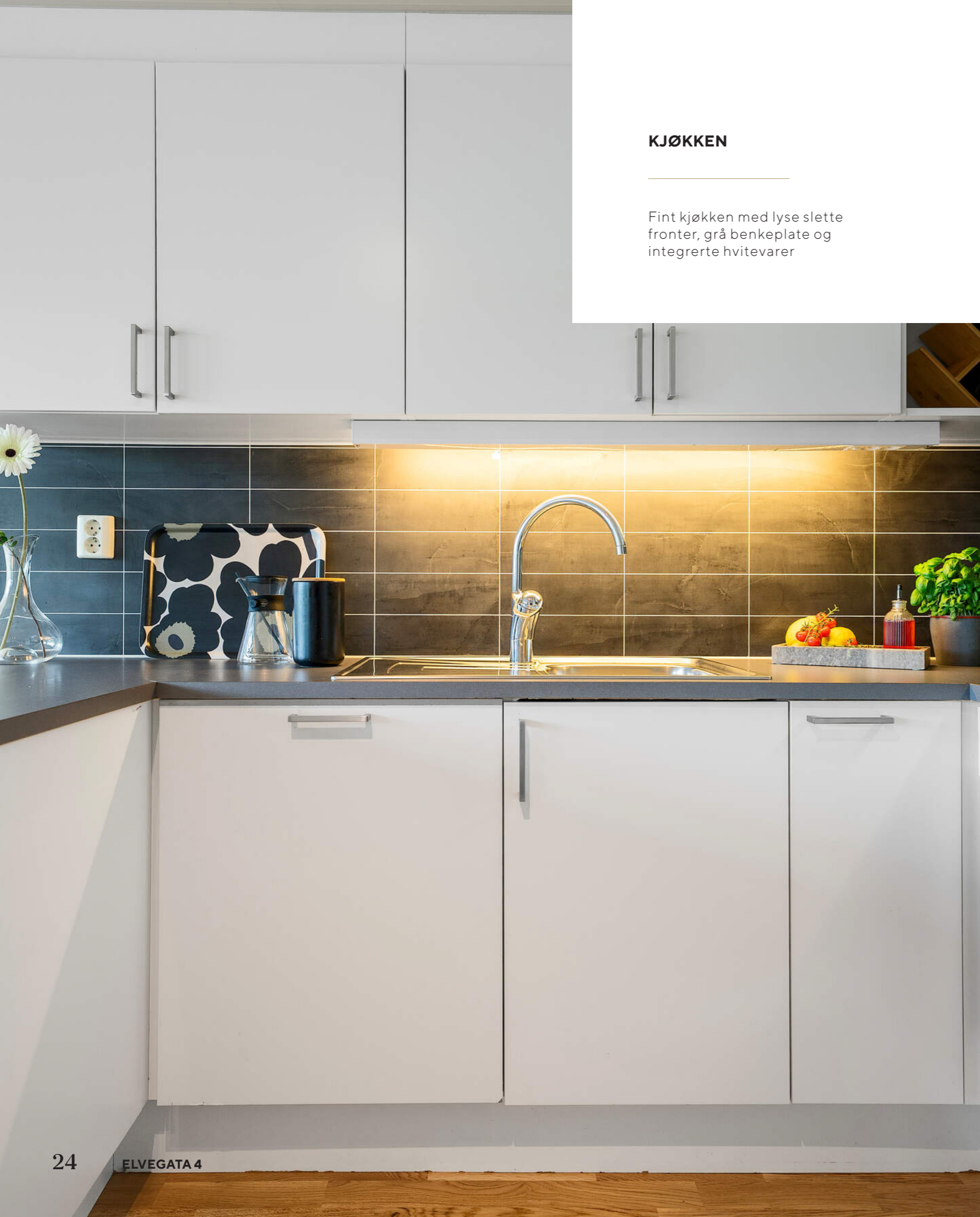
SPISEPlass

Mot kjøkkenet er det plass til spiseplass



KJØKKEN

Fint kjøkken med lyse slette fronter, grå benkeplate og integrerte hvitevarer





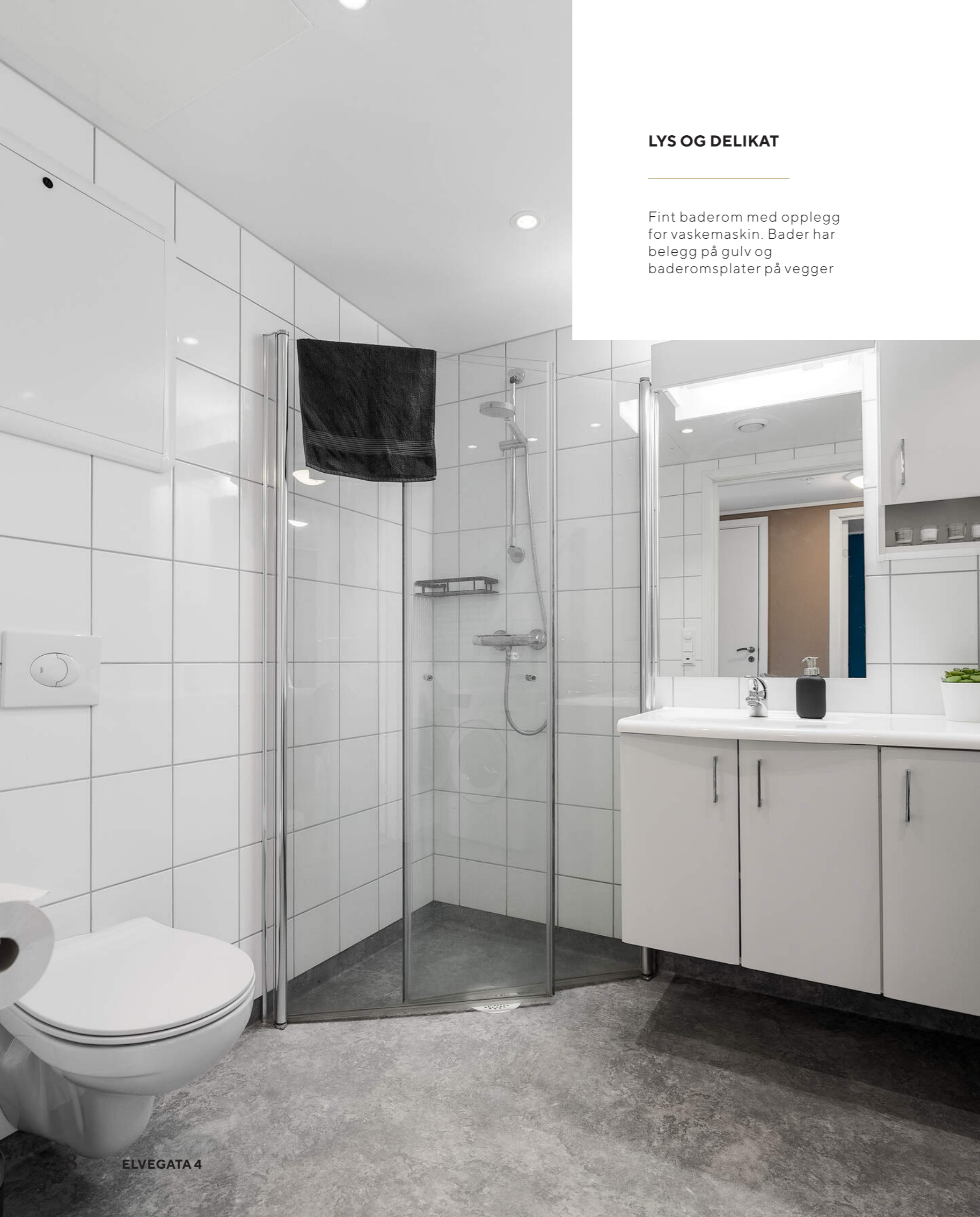
BALKONG

Fra stuen er det utgang til herlig takoverbygd balkong med fin morgen- og formiddagssol,



LYS OG DELIKAT

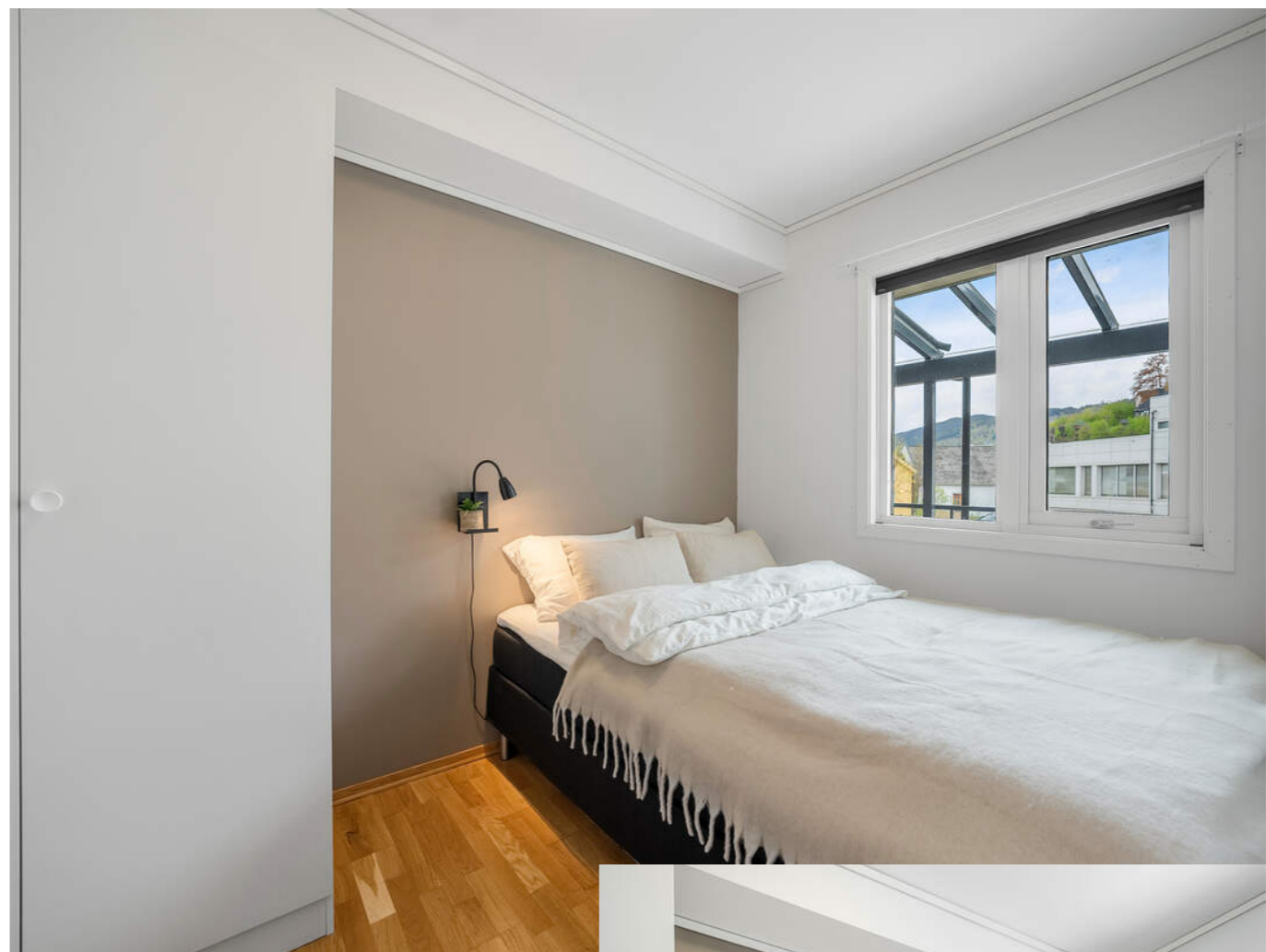
Fint baderom med opplegg for vaskemaskin. Bader har belegg på gulv og baderomsplater på vegger





HOVEDSOVEROM

Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobe

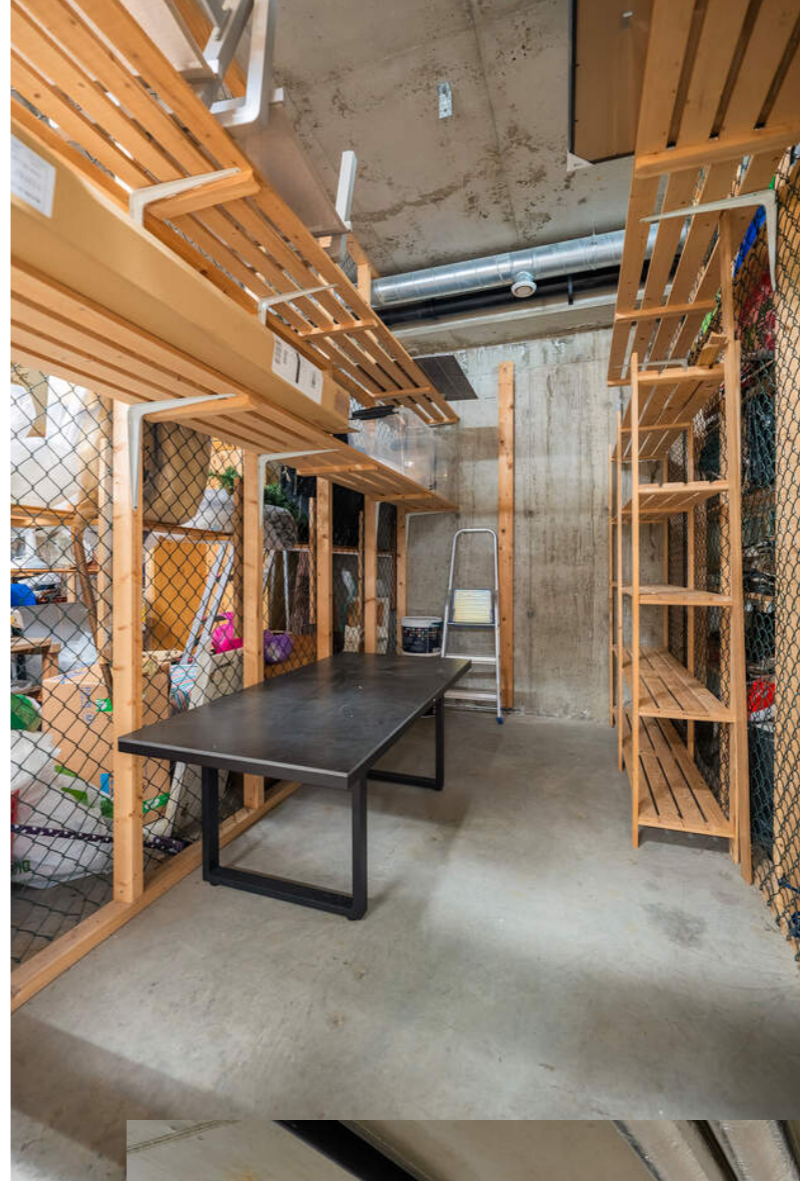


SOVEROM 2



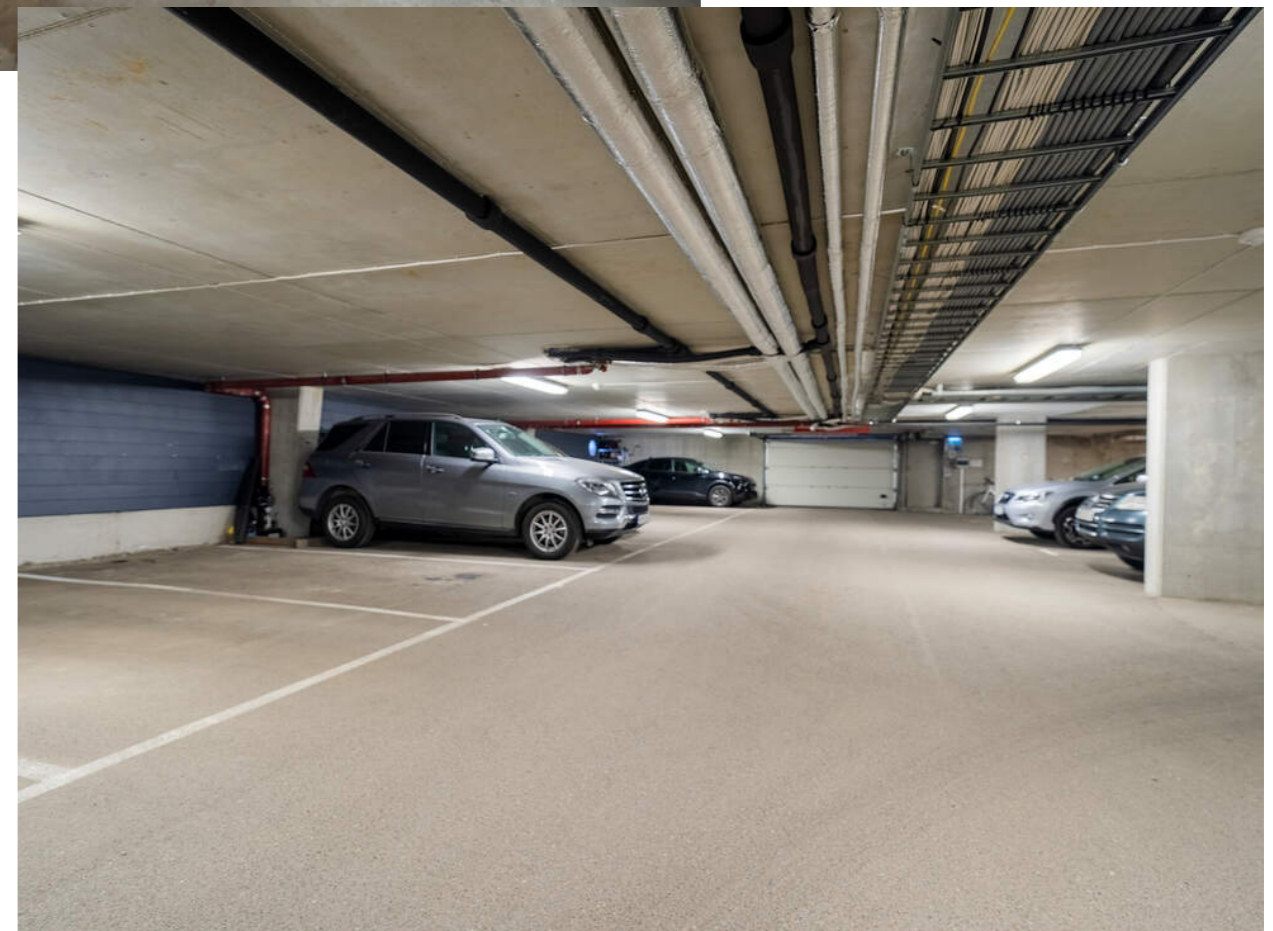


INNVENDIG BOD

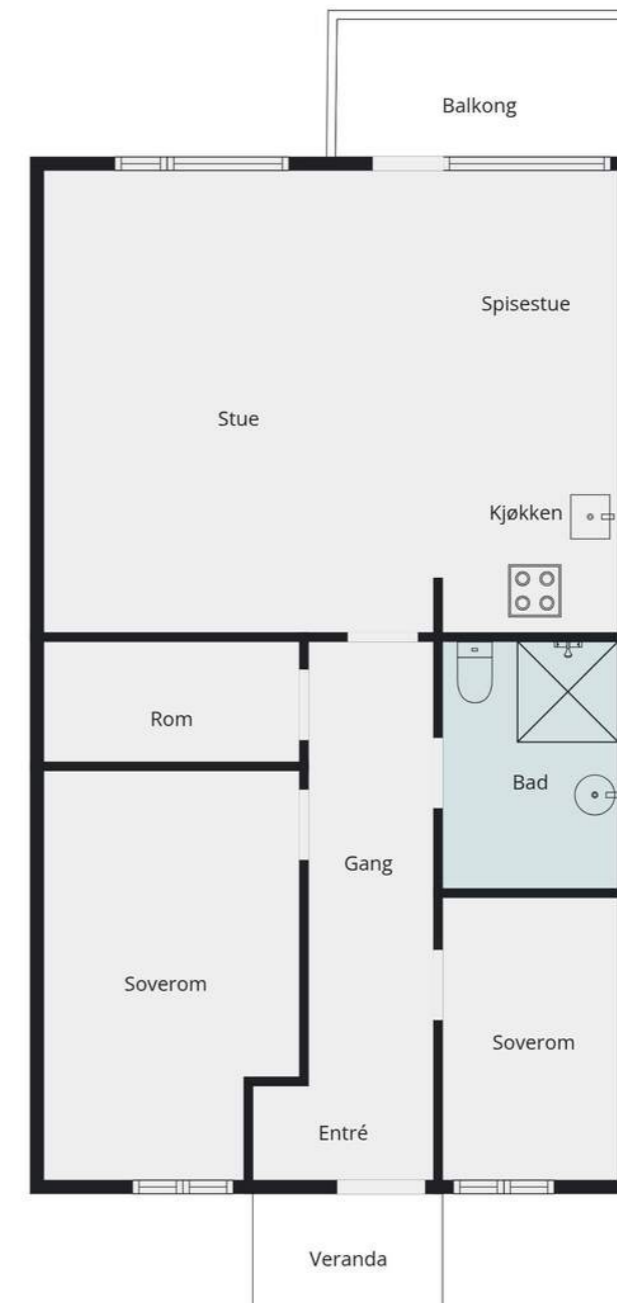


BOD OG PARKERING

På fellesareal i kjeller er det en praktisk bod samt fast parkering.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Accountor Voss

Om sameiet

Sameiet består av 26 seksjoner oppført i 2013.

Felleskostnader pr. mnd

4.945,-

Felleskostnader inkluderer

TV/fiber, strøm på fellesareal, forsikring av bygg, drift, renter og avdrag.

Andel fellesgjeld

38.088,-

Andel fellesformue

135,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Foreløpig resultat for regnskap 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1 404 773,00

Driftsutgifter til sammen kr. 1.199.036,80

Driftsresultat kr. 205 736,28.

Årsresultatet kr. 105.444,28

Egenkapital pr. 31.12.2025 kr. 417 444,28.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige
Polisenummer79576596

Formuesverdi primær

1.022.726,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.090.902,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer for inneværende år ink. eiendomsskatt kr.13.895,-

Kommunale avgifter

6.337,- for 2025

Eiendomsskatt

6.116,-

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.

Diverse

*Det er planlagt et nytt boligprosjekt i nabokvartalet. Dette blir sett på som positivt fordi det vil øke kvaliteten på nærområdet.
*Sameiet sin gjesteparkering er regulert til boligformål. Styret opplyser at disse plassene vil bli erstattet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest på tidligere byggetrinn, men Voss herad har ikke kunnet finne søknad om ferdigattest på siste byggetrinn. Det betyr at det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/47/35/35:

04.03.1911 - Dokumentnr: 900047 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:35 Snr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1967 - Dokumentnr: 377 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:35 Snr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1105624 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1423/2020

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 35

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/2020

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id 12352019004

Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delareal 2 646 m2

KPHensynsonenavn OM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 2 623 m2

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 2 291 m2

KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavnOM 530

Delareal 2 646 m2

Arealbruk: Sentrumsformål,Nåværende

Delareal 2 646 m2

Bestemmelse OmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelse Hjemmelsforhold som skal avklares og belyses

Delareal 1 895 m2

KPHensynsonenavnOM320_1

KPFare Flomfare

Reguleringsplaner:

Id 2018001

Delareal 175 m2

RPHensynsonenavn Byggeforbud jernbane

RPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal 1 892 m2

RPHensynsonenavnFlomsone - 53,2 moh

Faresone Flomfare

Id 12352012015

Navn: Elvegata

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.08.2020

Delareal 992 m2

RPHensynsonenavnH810_

Kjerneinformasjon

Delareal 147 m2
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn Gangveg
Delareal 36 m2
Formål Bolig/forretning/kontor
Feltnavn B/F/K
Delareal 132 m2
Formål Gatetun
Feltnavn Gatetun
Delareal 556 m2
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn Uteopphold
Delareal 150 m2
Formål Grønnstruktur (utgått)
Delareal 12 m2
Formål Fortau
Feltnavn o_Fortau
Delareal 826 m2
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn B
Delareal 25 m2
Formål Annet uteoppholdsareal
Feltnavn Annet uteopphold
Delareal 20 m2
RPHensynsonenavnH220_
Delareal 148 m2
Formål Park
Feltnavn o_Park
Delareal 1 881 m2
RPHensynsonenavnH320_
Faresone Flomfare
Delareal 8 m2
Formål Park
Feltnavn Park
Delareal 606 m
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn Uteopphald
Id 12352018001

Navn: Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumspan
Plantype: Områderegulering
Status :Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 27.01.2022
Delareal 1 155 m2
RPHensynsonenavnJernbane - Gul støysone
Delareal 457 m2
RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone

Reguleringsplaner under arbeid:
Id 2022004
Navn: Detaljreguleringsplan for Strandavegen 9-21
Status: Planforslag
Plantype: Detaljregulering

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
109 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

110 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
123 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 500 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 513 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

budgivere og interessenter.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema 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. I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Eier

Anders Ekehaug

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 680 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 289,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. /

pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 039.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto (faktura fra fotograf) kr 6 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 20 795.

Totale kostnader kr. 77 834.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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 kundetilbak til 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
27.5.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Elvegata 4, 5700 VOSS
-  VOSS kommune
-  # gnr. 47, bnr. 35, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 Rapportdato: 18.05.2026 Oppdragsnr.: 18970-2118 Eiendomsverdi ref nr: FC1823
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

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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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

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



Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 2 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 3 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

1

Tiltak under kr 20 000

2

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

3

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

4

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

5

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 4 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet (i blokk) som omfatter 26 seksjoner som er oppført i 2013
Eigar har hatt leiligheta sidan 2023

Boligens tilstand anses sett ut frå alder med ref til byggeår. Boligen virker godt bygget og det er ikkje registrert alvorlige avvik i hovedkonstruksjonen. Utvendig framstår boligen som godt vedlikeholdt

Leiligheta har opprinneleg hovudkonstruksjon med hensyn til isolasjon, utvendig kledning, vindu, drenering, vatn/avløp og ventilasjon.

Bad (våtrom) frå 2013 det vil sei alder 13 år. Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.

Det har vore observert skjeggkre andre leiligheter som skadedyr firma har lagt ut gift og fått fjernet

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

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. 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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om leiligheta

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer 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 være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør (B-30/35dB)

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Altan i front med med utgang frå stue
Areal 5,8 kvm
Uteplass ved inngangsdør

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er lagt nytt golv i stue/kjøkken, gang og på eit soverom. Vegger/tak er sparkla og malt i stue/kjøkken, gang, og eit soverom.

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. 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
Etasjeskiller er av betongdekke.

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. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad (4,9 kvm)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet med veggmontert toalett, nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
Overflater på badet er med belegg på gulvet, fliser på veggene og malt tak
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Badet er utført i 2013
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17 mm/m ved sluk og 16mm/m ved dør
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i stål
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vask i stålbeslag
Det er monter kitcheboard mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikiget i rørskap.
Det er montert vannmåler (i tak på bad)
Det er avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 5 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon (Villavent)
Flewit CI 60
Vannbåren varme i alle golv.
Gass/elektrokjele i felles fyrrrom.
Varmtannstanken er på ca 200 liter og er montert på bad.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten betydelig. Det er vannbåren varme i golv, med sentral som er montert i bod. Teknisk tilstand er ikke kontrollert. Sikringsskapet i bod og inneholder automatsikringer. Strømmåler er montert i skap i kjeller (fellesanelegg)

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Selveierleilighet (i blokk) som er oppført i 2013

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Opplyst at Voss herad ikkje finner søknad om ferdigattest

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

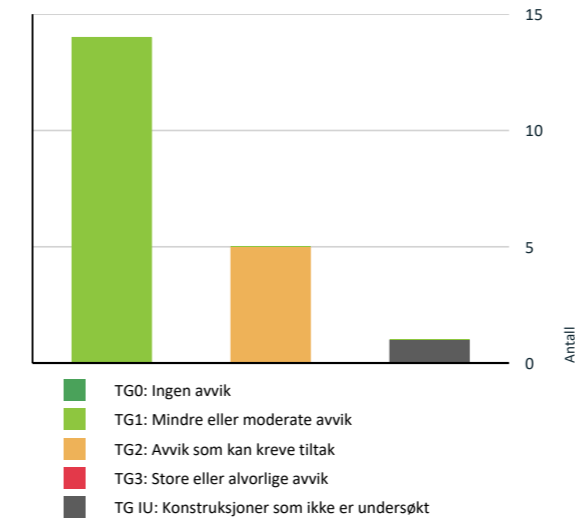
Side: 6 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ [Våtrom > Etasje > Bad \(4,9 kvm\) > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

⚠ [Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken \(35,2 kvm\) > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

ⓘ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ [Våtrom > Etasje > Bad \(4,9 kvm\) > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

ⓘ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

⚠ [Tekniske installasjoner > Vannbåren varme](#) [Gå til side](#)

⚠ [Våtrom > Etasje > Bad \(4,9 kvm\) > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 7 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatikkelen.

Anvendelse

Har vært nytta av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer 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 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør (B-30/35dB)

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i front med med utgang frå stue
Areal 5,8 kvm
Uteplass ved inngangsdør

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er lagt nytt gulv i stue/kjøkken, gang og på eit soverom. Vegger/tak er sparkla og malt i stue/kjøkken, gang, og eit soverom.

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. 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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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 skjelheter i etasjeskille.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD (4,9 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet med veggmontert toalett, nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
Overflater på badet er med belegg på gulvet, fliser på veggene og malt tak
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Badet er utført i 2013

ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD (4,9 KVM)

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17 mm/m ved sluk og 16mm/m ved dør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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 badet.



ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i stål

ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er våtsone mot kjøkkeninnredning og naboleilighet

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (35,2 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vask i stålbeslag. Det er monterte kitcherboard mellom over og underskap. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010. Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > STUE/KJØKKEN (35,2 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Det er montert vannmåler (i tak på bad)



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon (Villavent) Flewit CI 60

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle golv. Gass/elektrokjele i felles fyrrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert på bad.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsbereidere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereider trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringskapet, eliminerer denne brannfaren.

Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereider som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av sikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten betydelig.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i golv, med sentral som er montert i bod. Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Rommet har ikke sluk for avrenning ved evt lekkasje

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringskapet i bod og inneholder automatsikring. Strømmåler er montert i skap i kjeller (fellesanlegg)

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alle anlegg som ikke har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført

Generell kommentar

Alle anlegg som ikke har hatt el-tilsyn dei siste 5 årene bør få dette utført



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

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

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selveierleilighet (i blokk) som er oppført i 2013

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 12 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
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

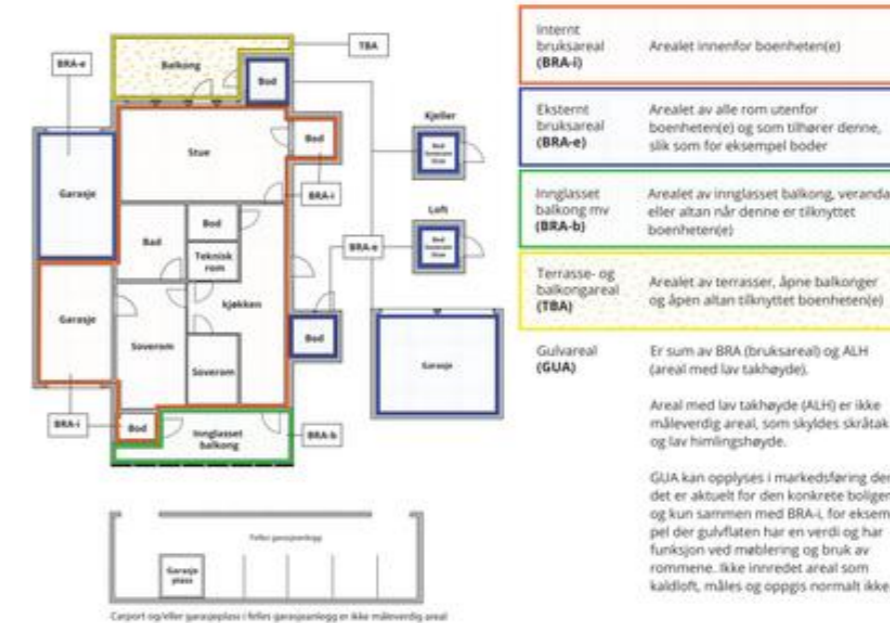
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 13 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77			77	6
SUM	77				6
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang (9,1 kvm), soverom (6,3 kvm), soverom 2 (13,1 kvm), bad (4,9 kvm), bod (4,0 kvm), stue/kjøkken (35,2 kvm)	Bod i fellesareal (5,5 kvm)	

Kommentar

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Areal et 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 leiligheta pga måleregler for fellesareal
Bod i fellesareal i kjeller, med areal 5,5 kvm

Åpent areal ((TBA):
Altan i front med utgang frå stue, 5,8 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Opplyst at Voss herad ikkje finner søknad om ferdiggattest

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 14 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	47	35		35	2646 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Elvegata 4

Hjemmelshaver

Anders Ekehaug

Boligselskap

Elvegata Sameige 4-8

Eierandel

75 / 2020

Organisasjonsnr

91311443

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er bebygd med leiligheter.
Eiendommen ligg i eit etablert område med tilsvarende bebyggelse frå perioden.
Kort veg til skule, barnehage og kjøpesenter i Voss sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg
Parkering i felles garasjeanlegg i kjeller
Fellesbod for sykler i kjeller

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 som er felles

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 15 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Siste hjemmelovergang

Kjøpesum **År**
3 700 000 2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79576596			
Kommentar Felles for sameige				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	18.06.2019		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 16 av 19

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 17 av 19

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 18 av 19

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FC1823>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Elvegata 4, 5700 VOSS
Gnr 47 - Bnr 35
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 18970-2118

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 19 av 19

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Elvegata 4, 5700 VOSS

17 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elvegata 4	Elvegata 4	

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?

April 2024

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.

Juni 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ekehaug, Anders

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i byggetrinn 1 omfatter ikkje denne leilegheit som er i trinn 2

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje i område for boder, beliggenhet byggetrinn 1
Flomvann frå elv kan trenge inn i garasjeanlegg

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Gasstank propan til oppvarming er driftsklar

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

Side 3



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vore observert skjeggkre andre leilegheiter som skadedyr firma har lagt ut gift og fått fjernet

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

Beskriv omfanget

Som nevnt tidligere i byggetrinn 1

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Herad finner ikke søknad om ferdigattest

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Reguleringsplan for utbygging av nabotomt til leiligheter

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Andre opplysninger**

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54151307

Egenerklæringskjema

Name: **Anders Ekehaug** Date: **2026-05-17**

Identification

 Anders Ekehaug



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Anders Ekehaug

17/05-2026
13:11:39BankID OIDC
High

**VEDTEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIGA ELVEGT. 4-8.**
(gjeldande frå 6. september 2013, sist endra 18.juni.2019)

- § 1. Namn.
Namnet på seksjonssameiga er Elvegt. 4-8.
- § 2. Eigedommen og eigarforholda.
Seksjonssameiga omfattar 26 seksjonar på gnr. 47 bnr. 35 i Voss.

Den einskilde sameigar har ein sameigedel i eigedommen med tilknytta einerett til bruk av denne, eventuelt dei brukseiningar vedkommande sameigar har grunnboksheimel til.

Dei einskilde brukseiningar består av ein hovuddel, samt eventuelt ein eller fleire tilleggsdelar. Hovuddelen omfattar ein klårt avgrensa og samanhengande del av bygningar på eigedommen. Tilleggsdelande omfattar buene og deler av parkeringsplassane. Balkongar/terrasser og privat uteareal inngår i brukseiningane. Det er fastsett ein sameigebrøk på kvar eigarseksjon som uttrykker sameigedelen sin storleik basert på den einskilde brukseining sitt bruksareal (dvs. eksklusiv balkongar/terrasse/privat uteareal). Inndelingar i hovuddel og tilleggsdel, samt storleiken på sameigebrøken, framgår av seksjoneringskravet.

Dei deler av eigedommen som ikkje inngår i den einskilde brukseining, er fellesareal. Til fellesareala høyrer såleis m.a. heile bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjonar samt inngangsdører, vindauge, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og uteareal. Samleidningsnettet for vatn og avlaup fram til avgreiningpunktet til den einskilde brukseining og elektrisitet fram til brukseininga sitt sikringssskåp, er også fellesanlegg. Det same er andre innretningar og installasjon som skal tene sameigarane sine fellesbehov

- § 3. Forretningskontor.
Sameiga sitt forretningskontor er i Voss.
- § 4. Rettsleg råderett.
Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon, herunder rett til å selje, leiga ut og pantsetja.

Sal eller bortleige av seksjonen skal meldast skriftleg til styret v/styreleiar med opplysning om ny eigar eller leigetakar.

Sameigarane har ikkje forkjøpsrett eller innløysingsrett. Sameiga har ikkje oppløysingsrett.

§ 5. Fysisk råderett.

Dei brukseiningar som etter seksjonskravet er bustadseksjonar, kan kun nyttast til bustadforemål.

Den einskilde sameigar har einerett til bruk av sin brukseining og rett til å nytta fellesarealet til det dei er berekna eller vanlegvis nytta til og då slik at bruken ikkje er til unødig eller urimelig hinder, skade eller ulempe for andre sameigarar.

Ein sameigar kan med samtykke frå styret anleggje ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det foreligger sakleg grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum dekkes av den enkelte sameigar.

Personar med nedsett funksjonsevne kan krevje at styret pålegg ein annan sameigar å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder berre dersom sameigaren med nedsett funksjonsevne allereie disponerer en parkeringsplass i sameiga. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stades. Retten gjelder berre parkeringsplassar som i vedtak etter plan- og bygningsloven er kravd opparbeidd til bruk av personar med nedsett funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikkje endrast utan at samtlege sameigarar uttrykkeleg seier seg einige. Kommunen har vetorett mot endringa.

Styret kan gje føresegner om bruk av fellesareala. Styret sine avgjerder kan i slike saker leggjast fram for årsmøtet for endeleg avgjerd.

Sameigarane plikter å halda vanlege husordensreglar, slik desse vert fastsett av årsmøtet.

§ 6. Årsmøtet.

Årsmøtet er sameiga sitt øvste organ. Alle sameigarane har rett til å delta i årsmøtet med forslag – tale- og røysterett.

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni månad.

Styret v/styrelsiaren innkallar til ordinært årsmøte med minst 8 dagar skriftleg varsel til kvar einskild sameigar. Sameigarane har rett til å møte med fullmektig som har skriftleg, datert og underteikna fullmakt.

Innkalling til årsmøte skal opplysa om tid og stad for møtet og bestemt oppgi dei saker som skal handsamast. I saker som etter lov eller vedtekter krev minst 2/3 fleirtal for å verta vedtatt, skal hovudinnhaldet i framlegget refererast i innkallinga. Innkalling skjer skriftleg. Som skriftleg reknast også elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet vert leia av styrelsiar eller i hans fråvær, av styremedlem som årsmøtet veljer til møteleiar.

Kvar seksjon har ein stemme. Med unntak som måtte fylgja av lov eller vedtekter vert alle saker avgjort med alminneleg fleirtal av dei gjevne stemmene.

Endring av vedtektene krev 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene.

Ved likt stemmetal vert saka avgjort av møteleiar sin dobbeltstemme.

På ordinært årsmøte skal fylgjande saker handsamast:

- Styret sin årsmelding.
- Årsrekneskap.
- Budsjett for komande år.
- Val av styre og revisor.
- Vedlikehaldsprogram for komande år.
- Andre saker som er nemnde i innkallinga.
- Saker som etter lov eller vedtekter skal handsamas av årsmøte.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt eller når minst 10 % av sameigarane skriftleg krev det og samstundes opplyser kva sak(er) som dei ynskjer handsama.

Styret v/styrelsiar innkaller til ekstraordinær årsmøte på same måte og med same frist som for ordinært årsmøte. I innkallinga skal stå kva saker som skal handsamast på møtet.

§ 8. Styret.

Sameiga skal ha eit styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer, samtlege valde av årsmøtet. Styreleder vert vald ved eige val.

Funksjonstid for styrelsiar er 1 år. Styremedlemmene og varamedlemmene vert valde for 2 år om gongen. Av omsyn til kontinuiteten, skal ein av styremedlemmene og ein av

varamedlemmene, ved første val, veljast for eit år og deretter på vanleg måte for 2 år om gongen.

Styreleiar og 1 styremedlem i fellesskap skal forplikta sameiga.

Styret har ansvar for på forsvarleg vis å forvalta sameiga sine interesser i samsvar med lov, føresegner, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Vedtak vert gjort med alminneleg fleirtal. Ved stemmelikheit gjeld det som styreleiaren har stemt for.

- § 9. Vedlikehald av brukseiningar. Den einkilde sameigar skal for eiga rekning halda sin brukseining forsvarleg vedlike slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for andre sameigarar. Dette omfattar også vedlikehaldsansvar for vatn og avlaupsleidningar frå forgreiningspunktet på stamleidningsnettet inntil bruksendringa og for sikringsskapet og elektriske leidningar og opplegg i brukseininga. Dessutan omfattar likeeins plikta heile inngangsdøra til brukseininga både inn- og utsida av brukseininga sine vindauge.

Parkeringsanlegg vert vedlikehalde av sameiga og kostnadane med dette inngår i felleskostnadane.

- § 10. Vedlikehald av fellesareal. Fellesareala skal haldast forsvarleg vedlike. Det skal utarbeidast framlegg til årleg vedlikehaldsprogram for fellesareala som vert lagt fram på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehald. Med 2/3 fleirtal kan årsmøtet vedta avsetning til påkostnadsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføra pålegg gitt av offentleg myndigheit vedrørende eigedommen.

- § 11. Felleskostnader. Kostnader med eigedommen som ikkje knytter seg til den einkilde brukseining er felleskostnader.

Av felleskostnader er m.a.:

- Egedomsforsikring.
- Offentlege avgifter og gebyrer.
- Kostnader til indre og ytre drift og vedlikehald av fellesareala, samt av parkeringsanlegget.
- Fjernvarme.

- Lys/oppvarming av fellesareala.
- Kostnader med forretningsførsel og styrehonorar.

Felleskostnader som utelukkande er knytt til parkeringsanlegget, vert fordelt på sameigarane i forhold til antal biloppstillingsplassar kvar sameigar disponerer.

Felleskostnader som utelukkande knyter seg til bustadseksjonane, vert fordelt mellom sameigarane i samsvar med sameigebrøken. Resterande felleskostnader skal fordelast mellom alle sameigarane etter sameigebrøken, med mindre særlege grunnar taler for å fordela kostnadene etter nytten for den einkilde brukseining eller etter forbruk.

- § 12. Betaling av felleskostnader. Den einkilde sameigar skal innan den 1. kvartal kvartal forskotsvis betala inn ein å konto sum til dekning av sin del av årelge felleskostnader. Summen sin storleik vert fastsett av styret slik at dei samla å konto summene med rimeleg margin dekker dei felleskostnader som ein forventar vil påløpa i løpet av eit år. Eventuelt overskot skal ikkje tilbakebetalast, men skal takast omsyn til ved fastsetjing av å konto sum for neste periode.

Unnlating av å betala fastesett del av felleskostnader vert å sjå på som misleghald frå sameigarane si side.

- § 13. Ansvar utad. For sameigarane sitt felles ansvar og felles plikter hefter den einkilde sameigar i forhold til sin sameigebrøk.
- § 14. Panterett for sameigarane sine plikter. For krav mot ein sameigar som fylgje av sameigeforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader m.v., har dei andre sameigarane lovbestemt panterett i den aktuelle sameigar sin seksjon, jfr. eigarseksjonslova § 31.
- § 15. Misleghald og fråviking. Dersom ein sameigar trass i åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter i sameigeforholdet, kan styret påleggja vedkommande å selja seksjonen. Advarsel skal gjevast skriftleg og opplysa om at vesentleg misleghald gjer styret rett til å krevja seksjonen seld.

Medfører ein sameigar sin åtferd fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller er sameigaren sin åtferd til alvorleg plage eller sjenanse for eigedommen sine øvrige brukarar, kan styret krevja fråviking av seksjonen etter tvangsfullbyrdingslova § 13.

§ 16. Lov om eigarseksjon av 16. juni 2017 nr. 65 gjeld i den grad ikkje anna fylgjer av desse vedtektene.

Referat frå årsmøtet i Elvegata sameige 18.06. 2025

1.GODKJENNING AV INNKALLING

- Godkjent

2.VALG AV REFERENT

- Egil Saue er referent.

3.VALG AV 2 REPRESENTANTER TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLLEN FRA MØTET.

- Ståle Bjørge og Anders Ekhaug er valgt

4.GODKJENNING AV DE FREMMØTTE SAMEIERE.

- 18 sameigarar er møtt og godkjendt.

5.REKNESKAP 2025

- Tor Ivar informerte om rekneskapet. Rekneskapet er levert i postkasser til sameigarar. Enkelte spørsmål som Tor Ivar besvarte. Seinare årsmøte tek stilling til korleis sameiget skal disponera fond/lån.
- Det vert vurdert om faste kostnader skal fakturerast kvar mnd i staden for kvartalvis som no. Dette kjem opp som sak seinare.
- Rekneskap 2025 er godkjendt

6.STYRETS ÅRSMELDING.

- Arne gjekk gjennom årsmeldingen. Den er og levert i postkasse.
- Spørsmål frå salen om dugnadsbetaling. Dette er eit tidlegare årsmøtevedtak. Men styret skal sjå på om enkelte jobbar kan leggest til andre tider for dei som er hindra frå å møte på dugnad.
- Arne informerte kort om saken rundt Montasjekompaniet og våre gjesteparkeringar. Sameiget har ein million som bankgaranti for dette.
- Årsmeldingen er godkjendt

7.INNKOMNE SAKER.

- Referat frå styremøter, dette skal betrast og vert levert i postkasser.
- Sølvkre, Forslag om å bekjempe dette med gift. Alle leiligeiter må i tilfelle behandlast. Ulike aktørar er aktuelle. Styret sjekker om dette kan dekkes av byggforsikring. Viss den ikkje dekker sjekker alle sin innboforsikring. Deretter vtar styret ei avgjerd.
- Er det kommande vedlikehald i vente?

Plattingen utanfor hovudinngang er eit framtidig problem. Nedløp frå 5. etasje skal sjekkast i sommar. Elles er det eit stadig behov for kvardagsleg vedlikehald.

- Styret foreslår økt fellesutgifter med 3%. Årsmøtet vedtar dette einstemmig.

8.VALG

- Arne og Asbjørn Tveit står på val. Begge er einstemmig valt Norun Herre er valt til vara.

9YMSE

- Merking av bygg. Dette er framleis eit problem. Bygget må merkast betre.
- Reinhold. Det har kome inn klagar på reinhold i byggetrinn 1. Styret skal stille krav til reinholdar.
- Det vert og gjort forsøk i sommar på å reingjera glastak på byggetrinn 2.

Ref. Egil Saue

Ståle Bjørge

Ståle Bjørge

Anders Ekhaug

Anders Ekhaug

RESULTAT

Elvegata Sameige

2025

08.04.2026 21:22:03
Side 1 av 3
Ranveig

	2025	2024
Inntekter		
3115 INNTEKTER FELLESKOSTNADER	-824 000,50	-812 185,50
3120 INNTEKTER VANNBOREN VARME	-157 849,00	-146 237,00
3125 INNTEKTER VANNMÅLER	-24 168,00	-21 700,00
3150 INNTEKTER GET	-158 700,00	-160 290,50
3160 INNBETALING DUGNAD	-3 600,00	-4 500,00
3170 INNBETALING TIL TERMINSUM LÅN	-224 055,50	-56 013,50
3180 EKSTRA INNBETALING TAKSKADE		-572 000,00
3900 ANDRE INNTEKTER/EIGARSKIFTEGEBYR	-12 400,00	-18 600,00
Sum Inntekter	-1 404 773,00	-1 791 526,50
Varekostnad		
4120 VAREKOST GASS/STRAUM VANNBOREN VARME		146 312,50
4125 VAREKOST VANN	6 759,37	23 395,28
4150 UTGIFTER GET	143 014,71	152 269,50
Sum Varekostnad	149 774,08	321 977,28
Lønnskostnad		
5000 LØNN TIL ANSATTE	105 636,00	89 456,00
5092 FERIEPENGER	15 105,94	12 792,21
5300 STYREHONORAR	91 500,00	91 500,00
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	27 792,06	27 314,62
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FP	2 129,94	-1,62
5920 YRKESKADEFORSIKRING	1 464,00	1 404,00
Sum Lønnskostnad	243 627,94	222 465,21
Andre driftskostnader		
6340 STRAUM	256 567,32	104 279,62
6360 REINHOLD BYRÅ	37 721,00	48 000,00
6365 REINHOLD BYGG UTVENDIG	22 031,00	
6380 Kostnader alarm	4 635,00	4 337,00
6390 ANDRE KOSTNADER BYGG	99 401,23	81 743,95
6540 UTSTYR OG REKVISITA	53 607,45	1 489,80
6550 DRIFTSMATERIALER	3 597,10	
6600 SERVICE OG VEDLIKEHOLD HEIS	22 470,00	33 326,50
6610 VEDLIKEHOLD BYGG/TAK		2 547 626,99
6650 SERVICE OG VEDLIKEHOLD GASSANLEGG		35 542,00
6701 HONORAR REVISJON	17 250,00	15 000,00
6705 HONORAR REGNSKAP/ FORRETNINGSFØRSEL	61 747,00	52 491,00
6790 ANDRE HONORARER	88 125,00	
6860 MØTEKOSTNADER	921,00	2 686,73
7140 REISEKOSTNADER	396,00	
7400 KONTIGENT HUSEIERNES LANDSFORBUND	4 330,00	
7500 FORSIKRINGER	121 171,00	102 744,00
7770 BANKGEBYRER	2 042,50	1 200,00
7790 ANDRE KOSTNADER	9 622,10	11 134,72
7830 TAP PÅ KRAV		12 084,00
Sum Andre driftskostnader	805 634,70	3 053 686,31
Driftsresultat	-205 736,28	1 806 602,30
Finansposter		
8050 RENTEINNEKT BANK	-3 399,00	-4 192,00
8070 UTBYTE FORSIKRING	-11 414,00	-10 037,00
8150 RENTER BANKLÅN	115 105,00	41 636,00

RESULTAT

Elvegata Sameige

		2025	
		08.04.2026 21:22:03	
		Side 2 av 3	
		Ranveig	
8155	RENTEKOSTNAD		93,57
Sum Finansposter		100 292,00	27 500,57
Ordinært resultat før skattekostnad		-105 444,28	1 834 102,87
Skattekostnad på ordinært resultat			
Sum Skattekostnad på ordinært resultat		0,00	0,00
Ordinært resultat		-105 444,28	1 834 102,87
Ekstraordinære poster			
Sum Ekstraordinære poster		0,00	0,00
Årsresultat		-105 444,28	1 834 102,87
Overføringer og disponeringer			
8901	OVERFØRT FRÅ VEDLIKEHALDSFOND		-234 009,50
8990	OVERFØRT TIL UDEKKET TAP		-1 600 093,37
Sum Overføringer og disponeringer		0,00	-1 834 102,87
Ikke disponert		-105 444,28	0,00

BALANSE

Elvegata Sameige

		2025		2024	
		08.04.2026 21:22:03		Side 3 av 3	
		Ranveig			
Eiendeler					
Kortsiktige fordringer					
1500	Samlekonto debitor	47 474,00			-102 804,00
Sum Kortsiktige fordringer		47 474,00			-102 804,00
Kontanter og bankinnskudd					
1920	BANK 3480 12 25022	-31 818,07			25 929,12
1930	BANK 3480 14 24785	-100 433,00			86 480,00
Sum Kontanter og bankinnskudd		-132 251,07			112 409,12
Sum Eiendeler		-84 777,07			9 605,12
Egenkapital Og Gjeld					
Egenkapital					
2030	VEDLIKEHALDSFOND	-312 000,00			
2080	UDEKKA TAP				1 600 093,37
	Årets resultat, ikke disponert	-105 444,28			
Sum Egenkapital		-417 444,28			1 600 093,37
Langsiktig gjeld					
2240	LÅN 3480 81 67184	303 192,43			-1 475 736,00
Sum Langsiktig gjeld		303 192,43			-1 475 736,00
Leverandørgjeld					
2400	Samlekonto kreditor	198 855,92			-133 277,49
Sum Leverandørgjeld		198 855,92			-133 277,49
Andre kortsiktige gjeldsposter					
2950	PÅLØPT RENTER BANKLÅN	173,00			-685,00
Sum Andre kortsiktige gjeldsposter		173,00			-685,00
Sum Egenkapital og gjeld		84 777,07			-9 605,12
Nullkontroll: Eiendeler fratrukket gjeld og EK inkl. udisp.res.				0,00	0,00



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 13.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	35
Adresse	Elvegata 4, 5700 VOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3c%3bb8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20tr%3ca5d%20med%20HST-vedtak.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 895 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>OM320_1</td> </tr> <tr> <td>KPFare</td> <td>Flomfare</td> </tr> </table>	Delareal	1 895 m ²	KPHensynsonenavn	OM320_1	KPFare	Flomfare
Delareal	1 895 m ²						
KPHensynsonenavn	OM320_1						
KPFare	Flomfare						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 646 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Sentrumsformål,Nåværende</td> </tr> </table>	Delareal	2 646 m ²	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende		
Delareal	2 646 m ²						
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 646 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>OM310</td> </tr> <tr> <td>KPFare</td> <td>Ras- og skredfare</td> </tr> </table>	Delareal	2 646 m ²	KPHensynsonenavn	OM310	KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	2 646 m ²						
KPHensynsonenavn	OM310						
KPFare	Ras- og skredfare						

Delareal	2 623 m ²
KPHensynsonenavn	OM220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	2 291 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	OM 530
Delareal	2 646 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352012015						
Navn	Elvegata						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	27.08.2020						
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/3489/Regulerings%3c%3bb8resegner%20sist%20rev.%2010.07.2020.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>992 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H810_</td> </tr> </table>	Delareal	992 m ²	RPHensynsonenavn	H810_		
Delareal	992 m ²						
RPHensynsonenavn	H810_						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>12 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fortau</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_Fortau</td> </tr> </table>	Delareal	12 m ²	Formål	Fortau	Feltnavn	o_Fortau
Delareal	12 m ²						
Formål	Fortau						
Feltnavn	o_Fortau						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>826 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B</td> </tr> </table>	Delareal	826 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Feltnavn	B
Delareal	826 m ²						
Formål	Boligbebyggelse						
Feltnavn	B						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>556 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Uteoppholdsareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Uteopphold</td> </tr> </table>	Delareal	556 m ²	Formål	Uteoppholdsareal	Feltnavn	Uteopphold
Delareal	556 m ²						
Formål	Uteoppholdsareal						
Feltnavn	Uteopphold						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>147 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gangveg/gangareal/gågate</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Gangveg</td> </tr> </table>	Delareal	147 m ²	Formål	Gangveg/gangareal/gågate	Feltnavn	Gangveg
Delareal	147 m ²						
Formål	Gangveg/gangareal/gågate						
Feltnavn	Gangveg						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 881 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H320_</td> </tr> <tr> <td>Faresone</td> <td>Flomfare</td> </tr> </table>	Delareal	1 881 m ²	RPHensynsonenavn	H320_	Faresone	Flomfare
Delareal	1 881 m ²						
RPHensynsonenavn	H320_						
Faresone	Flomfare						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>606 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Uteoppholdsareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Uteopphald</td> </tr> </table>	Delareal	606 m ²	Formål	Uteoppholdsareal	Feltnavn	Uteopphald
Delareal	606 m ²						
Formål	Uteoppholdsareal						
Feltnavn	Uteopphald						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>36 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Bolig/forretning/kontor</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B/F/K</td> </tr> </table>	Delareal	36 m ²	Formål	Bolig/forretning/kontor	Feltnavn	B/F/K
Delareal	36 m ²						
Formål	Bolig/forretning/kontor						
Feltnavn	B/F/K						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annet uteoppholdsareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Annet uteopphold</td> </tr> </table>	Delareal	25 m ²	Formål	Annet uteoppholdsareal	Feltnavn	Annet uteopphold
Delareal	25 m ²						
Formål	Annet uteoppholdsareal						
Feltnavn	Annet uteopphold						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>148 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Park</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_Park</td> </tr> </table>	Delareal	148 m ²	Formål	Park	Feltnavn	o_Park
Delareal	148 m ²						
Formål	Park						
Feltnavn	o_Park						

Delareal	8 m ²
Formål	Park
Feltnavn	Park
Delareal	150 m ²
Formål	Grønnstruktur (utgått)
Delareal	20 m ²
RPHensynsonenavn	H220_
Delareal	132 m ²
Formål	Gatetun
Feltnavn	Gatetun
Id	2018001
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	Delareal 175 m ²
	RPHensynsonenavn Byggeforbud jernbane
	RPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 892 m ²
	RPHensynsonenavn Flomsone - 53,2 moh
	Faresone Flomfare
Id	12352018001
Navn	Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5404/F%3c3%b8resegner%2014.08.2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 155 m ²
	RPHensynsonenavn Jernbane - Gul støysone
	Delareal 457 m ²
	RPHensynsonenavn Vegstøy - Gul sone

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.



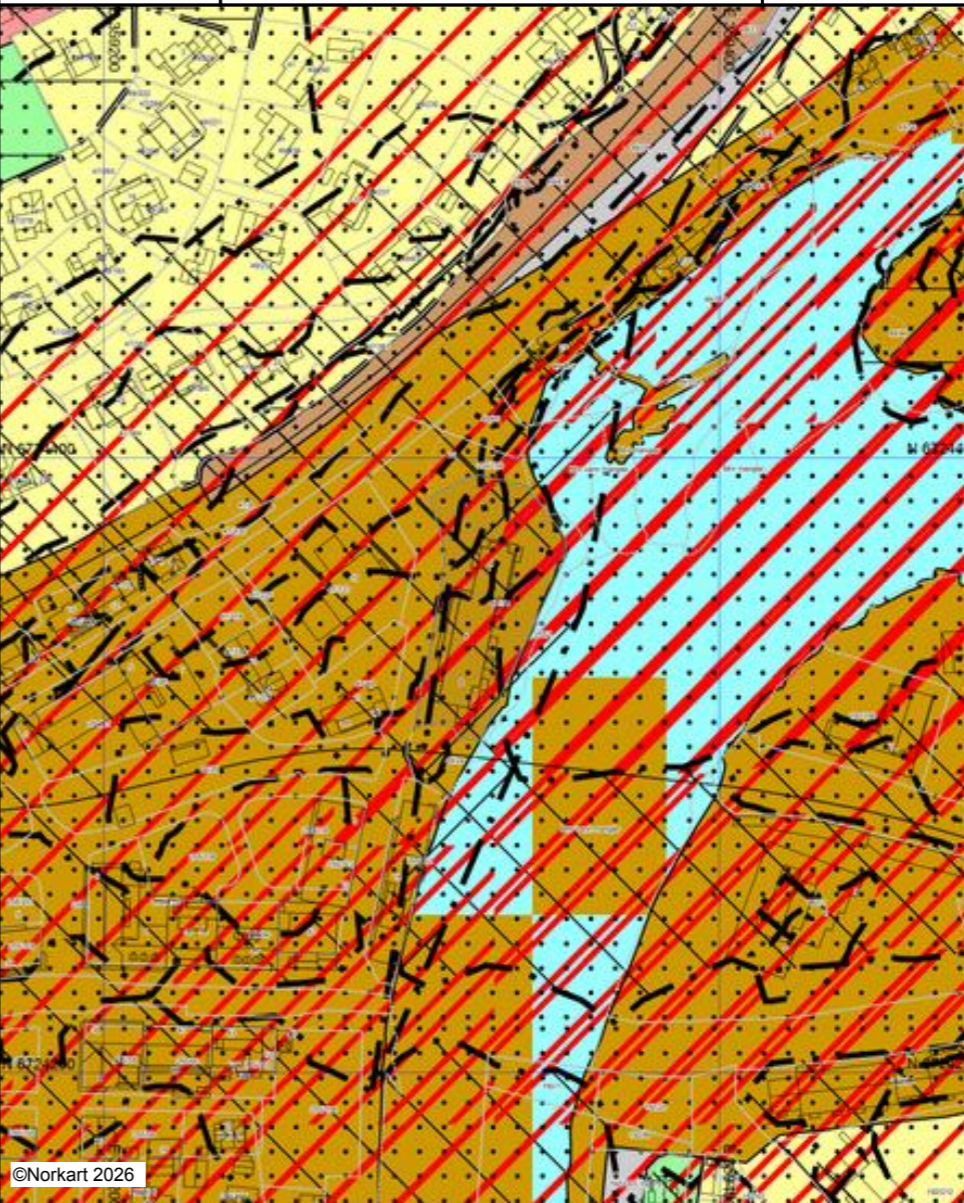
Id	2022004
Navn	Detaljreguleringsplan for Strandavegen 9-21
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



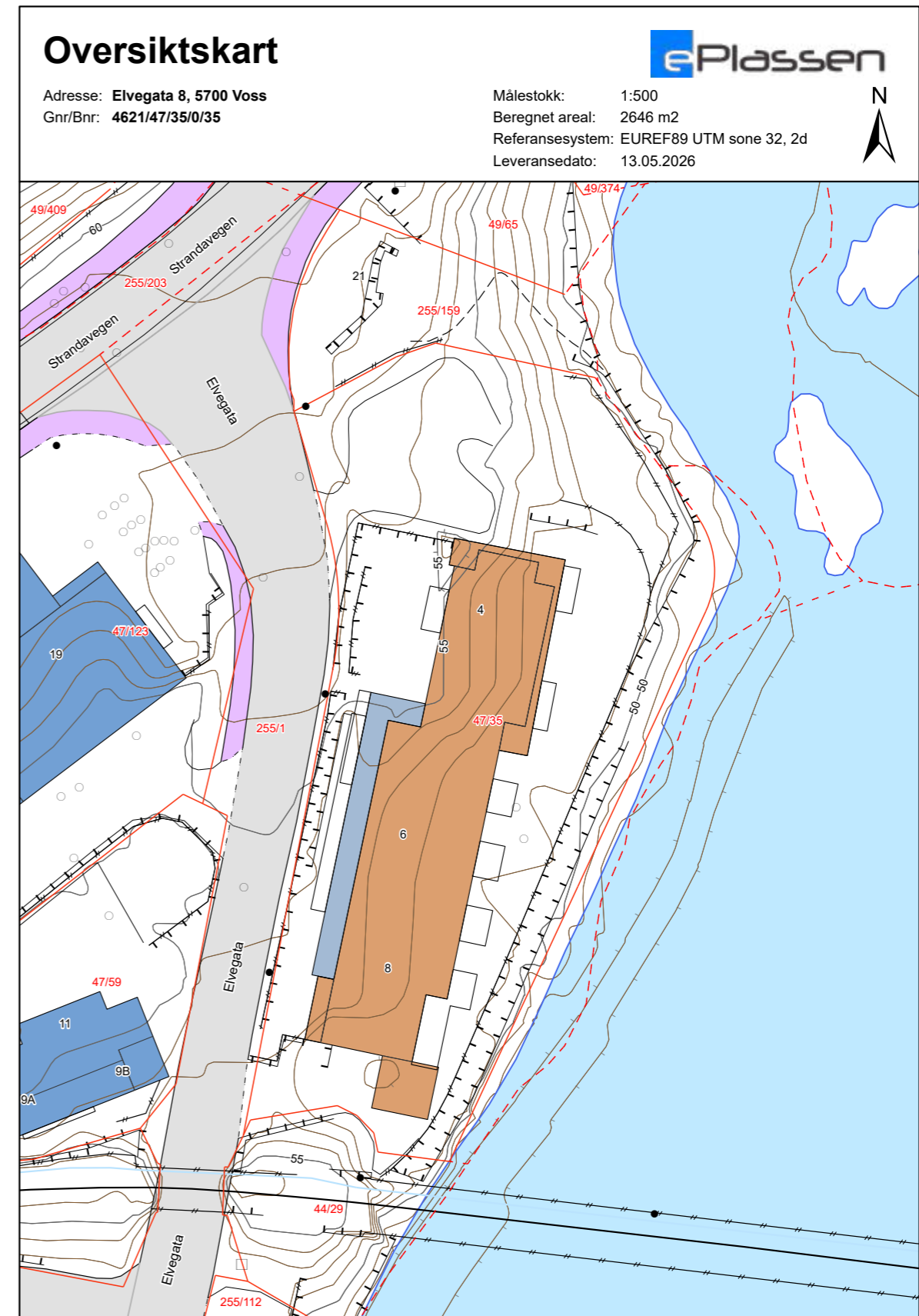
Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
Område for bustader med tilhørende anlegg	Regulert støttemur
Blokkbusetnad	Målelinje/avstandslinje
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)	
Kjøreveg	Aukjørsel
Gang-/sykkelveg	Påskrift feltnavn
Jernbane	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
Park	Påskrift areal
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1)	
Bustader	Påskrift utnytting
Bustader - frittliggende småhus	Påskrift bredde
Bustader - blokker	Påskrift kotehøgde
Sentrumsformål	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
Institusjon	
Uteopphaldsareal	
Anna uteopphaldsareal	
Kombinert bygge- og anleggformål	
Bustad/forretning/kontor	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Gatetun	
Gangveg/gangareal/gågate	
Annan veggrunn - grøntareal	
Trasé for jernbane	
Annan banegrund - grøntareal	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekn	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)	
Grøntstruktur	
Naturområde	
Park	
Kombinerte grøntstrukturformål	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende anlegg	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag	
Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 § 12)	
Faresone - Flomfare	
Sikringsone transport - Byggeforbud rundt vassdrag	
Sikringsone - Frisikt	
Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442	
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442	
Gjennomføringsone - Krav om felles planlegg	
Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø	
Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 1)	
Føresegningsområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
Sikringsonegrense	
Støysonegrense	
Angittomsynsgrense	
Gjennomføringsgrense	
Føresegnsgrense	
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
Regulerings- og utbyggingsplanområde	
Planens avgrensing	
Faresonegrense	
Formålsgrænse	
Byggjegrænse	
Byggjelinje	
Regulert senterlinje	

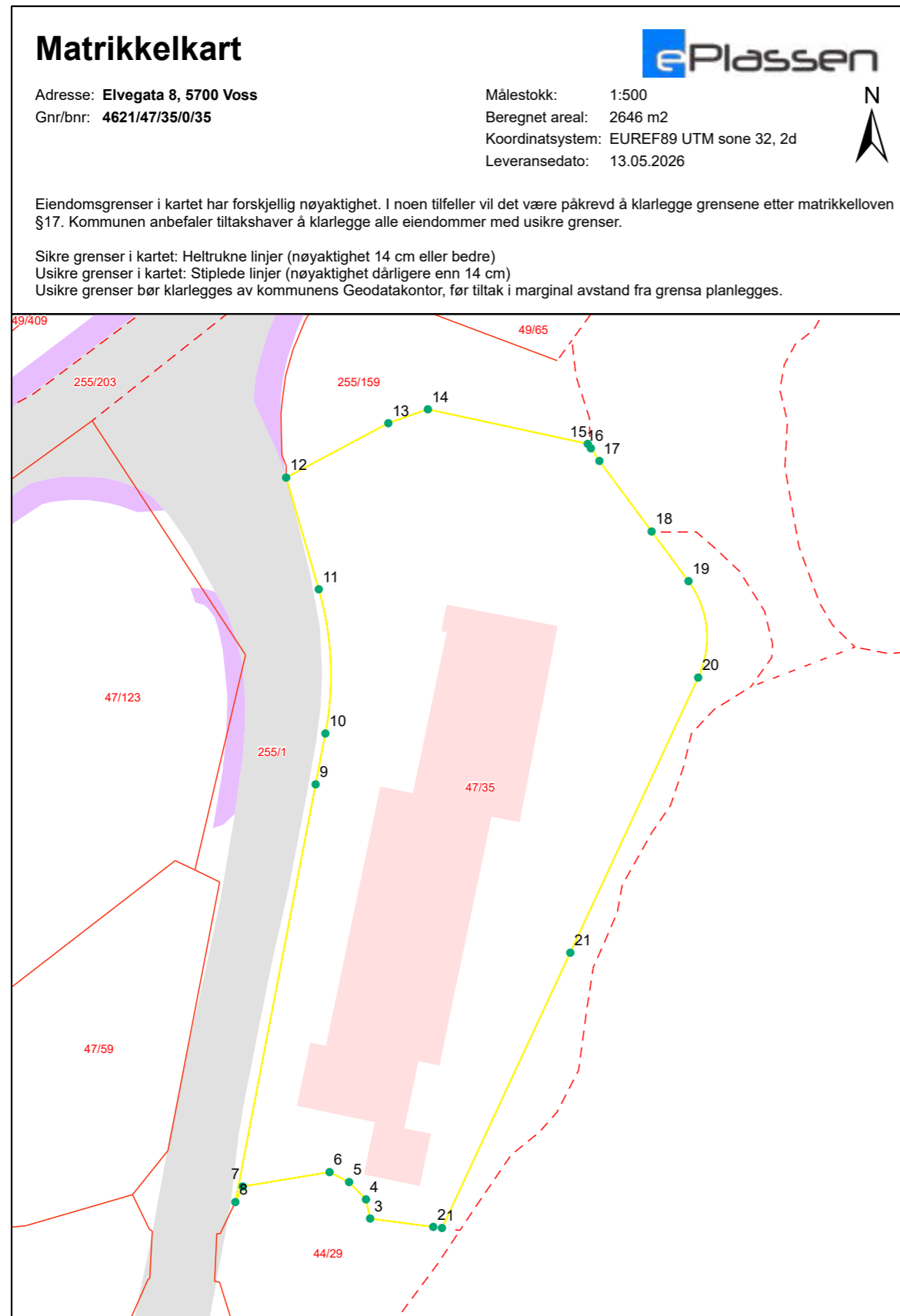


Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>	
	Bustader
	Renovasjonsanlegg
	Bustad/forretning
	Bustad/forretning/kontor
	Forretning/kontor
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Køyreveg
	Fortau
	Gatetun
	Annan banegrund - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Flomfære
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
<i>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL200)</i>	
	Føresegningsområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Støysonegrense
	Føresegningsgrense
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Bygninger som inngår i planen
	Bygninger som skal fjernast
	Friskitslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal

 Voss kommune	Kommuneplankart	 UTM-32
	Eiendom: 47/35/0/35 Adresse: Elvegata 4 Utskriftsdato: 13.05.2026 Målestokk: 1:2000	
		
©Norkart 2026 <small>Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.</small>		

Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)
	Bustader - eksisterende
	Sentrumsformål - eksisterende
	Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterende
	Andre typar bygningar og anlegg - eksisterende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
	Bane - eksisterende
	Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)
	Frømråde - eksisterende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
	Naturområde - eksisterende
	Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Rød sone etter T-1442
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynsoner - omsyn friluftsliv
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei
	Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008)
	Føresegningsområde
	Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Jernbane - eksisterende





Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2646 m²
 Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724308.16	359322.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.93	0
2	6724308.28	359321.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.73	0
3	6724309.16	359314.67	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	2.07	0
4	6724311.18	359314.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	2.56	0
5	6724313.01	359312.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	2.32	0
6	6724314.06	359310.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.32	0
7	6724312.54	359301.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.82	0
8	6724310.9	359300.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	45.01	0
9	6724354.99	359308.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.48	0
10	6724360.36	359309.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.42	32.574
11	6724375.58	359309.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.31	0
12	6724387.37	359305.81	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	12.24	0
13	6724393.11	359316.59	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	4.43	0
14	6724394.58	359320.76	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	17.3	0
15	6724390.93	359337.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.58	0
16	6724390.46	359337.96	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Digitalt stereoinstrument	23	1.61	0
17	6724389.13	359338.86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.29	0
18	6724381.68	359344.37	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Digitalt stereoinstrument	23	6.54	0
19	6724376.44	359348.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.77	10.024
20	6724366.26	359349.28	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	32.1	0
21	6724337.22	359335.79	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	32.14	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 13.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	35
Adresse	Elvegata 4, 5700 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13178982	502	31.12.2025	Stipulert forbruk	23

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 13.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	35
Adresse	Elvegata 4, 5700 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	-47,41 kr
Eiendomsskatt	6 116,01 kr
Vann	268,99 kr
Sum	6 337,59 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruksgebyr vatn	25%	11.5 KBM	28.51	1/1	0 %	327,89 kr	327,90 kr
Forbruksgebyr avløp	25%	11.5 KBM	30.78	1/1	0 %	353,91 kr	353,91 kr
Innbetalt a kto vatn	25%	-0.5 KBM	28.51	1/1	0 %	-14,25 kr	-14,30 kr
Innbetalt a kto avløp	25%	-0.5 KBM	30.78	1/1	0 %	-15,39 kr	-15,44 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2782500 PROM	3.10	1/1	0 %	8 626,00 kr	2 875,00 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	95,83 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	389,47 kr
Forbruksgebyr vatn	15%	11.5 KBM	26.23	1/1	0 %	301,66 kr	301,67 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	428,95 kr
Forbruksgebyr avløp	15%	11.5 KBM	29.16	1/1	0 %	325,60 kr	325,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ny a kto vatn	15%	23 KBM	26.23	1/1	0 %	603,32 kr	201,11 kr
Ny a kto avløp	15%	23 KBM	29.16	1/1	0 %	670,77 kr	223,59 kr
Innbetalt a kto vatn	15%	-0.5 KBM	26.23	1/1	0 %	-13,11 kr	-13,16 kr
Innbetalt a kto avløp	15%	-0.5 KBM	28.31	1/1	0 %	-14,16 kr	-14,20 kr
Sum						13 894,99 kr	5 465,93 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 innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:


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




Energiatest




Adresse Elvegata 4, 5700 VOSS	
Dato for energimerking 27.05.2026	Merkenummer Energiatest-2026-302576
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 174931364
Gårdsnummer 47	Bruksnummer 35
Seksjonsnummer 35	Bruksenhetsnummer H0302




 **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 2013	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 77,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

 **Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
106,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 106,95 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 235 kWh
---	--



Elvegata 4, 5700 VOSS

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



Elvegata 4, 5700 VOSS

Tiltak
Brukertiltak**Tiltak 1: Tiltak utendørs**

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbærent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

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>



Attestert kopi av dok.nr. 2013/1105624/200
Attesteringsstidspunkt 2026-04-07 12:46

Side 1 av 29

Løpenummer for forretning: 601513506
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing
Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr. VOSS KOMMUNE
Navn VOSS KOMMUNE
Adresse Postboks 145, 5701 VOSS

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr. 930799084
Navn Voss Haardukvæveri AS
Bruksenhet

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)
Knr 1235
Gnr 47
Bnr 35
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Kommunaleavdeling
Tekniske tjenester
O. N. N.

Doknr: 1105624 Tinglyst: 19.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

10.12.2013 13.59

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2013/1105624/200
Attesteringsstidspunkt 2026-04-07 12:46

Side 2 av 29

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til:

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
 Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
1235	VOSS	47	35		1-9

- 91DES 2013

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org. nr. ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
250370	Jarle Trå	1	
231158	Signe Laila Hamre	2	
010785	Peder Svåsand	4	
140735	Kåre Martin Fimreite	6	
171144	Asbjørn Vethe	7	
Øvrige hjemmelshavere, se alonge.			

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ¹⁾	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ¹⁾	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal ¹⁾		
1	B	71	B	11				21					
2	B	65	B	12				22					
3	B	98	B	13				23					
4	B	66	B	14				24					
5	B	98	B	15				25	B	75	B		
6	B	66	B	16				26	B	75	B		
7	B	83	B	17				27	B	75	B		
8	B	50	B	18				28	B	75	B		
9	B	75	B	19				29	B	75	B		
10				20				30	B	75	B		
SUM BRØK					SUM BRØK					SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				2020	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN								

4. Supplerende tekst ¹⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.
Reseksjoneringen består i følgende endringer:
Seksjon nr. 9 deles ved at seksjon nr. 25 - 41 fradeles. 189 m2 grunnareal av snr. 9 omdannes til utvendig fellesareal grunn. 33 m2 fellesareal bygg omdannes til tilleggsareal bygg for snr 26 og snr 27. Plassering tilleggsareal bygg, bod og garasjer, endres.

Dato _____ Utsteders underskrift _____

AdvokatOnline.no_DokID 240 2010/10

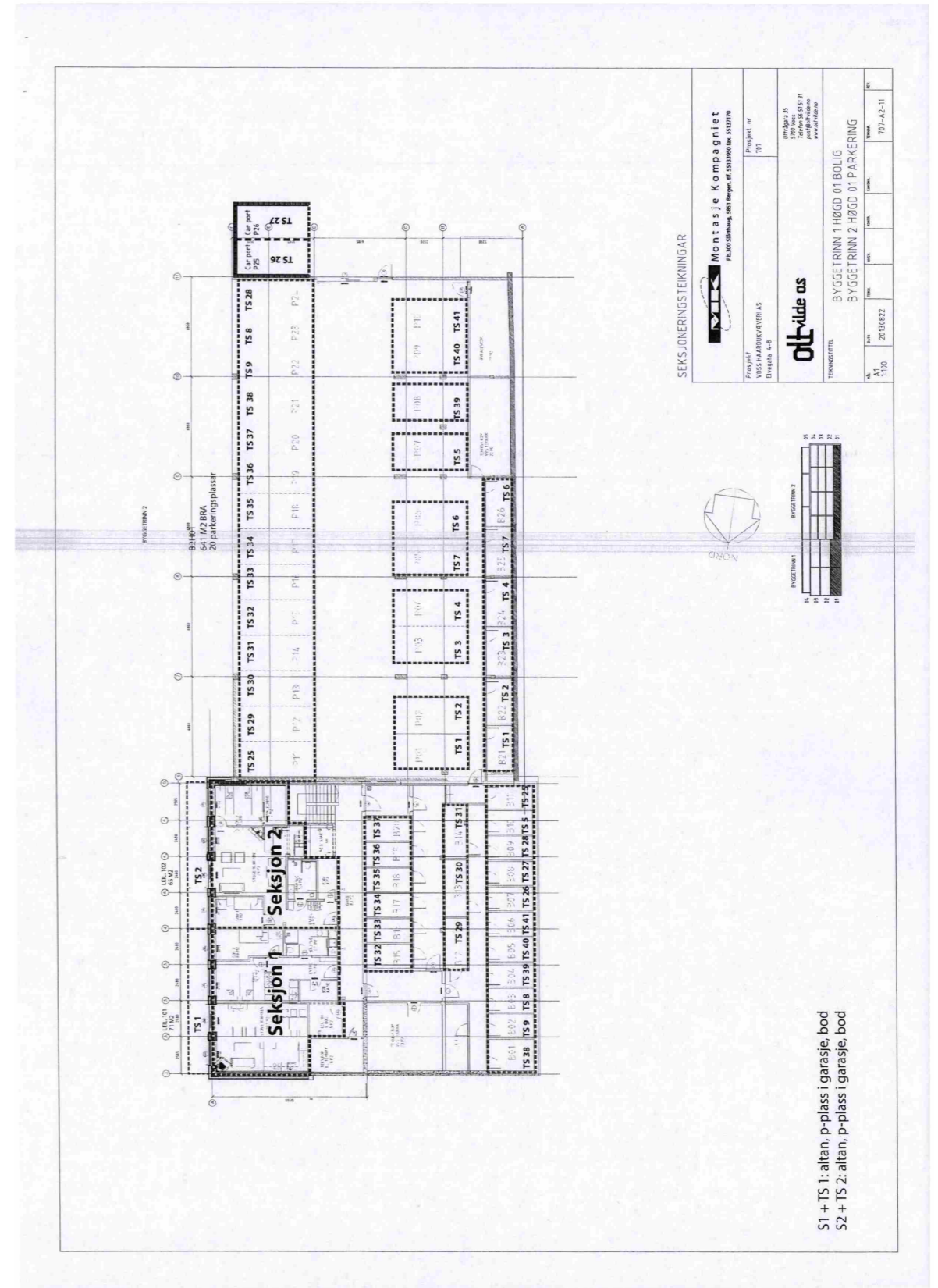
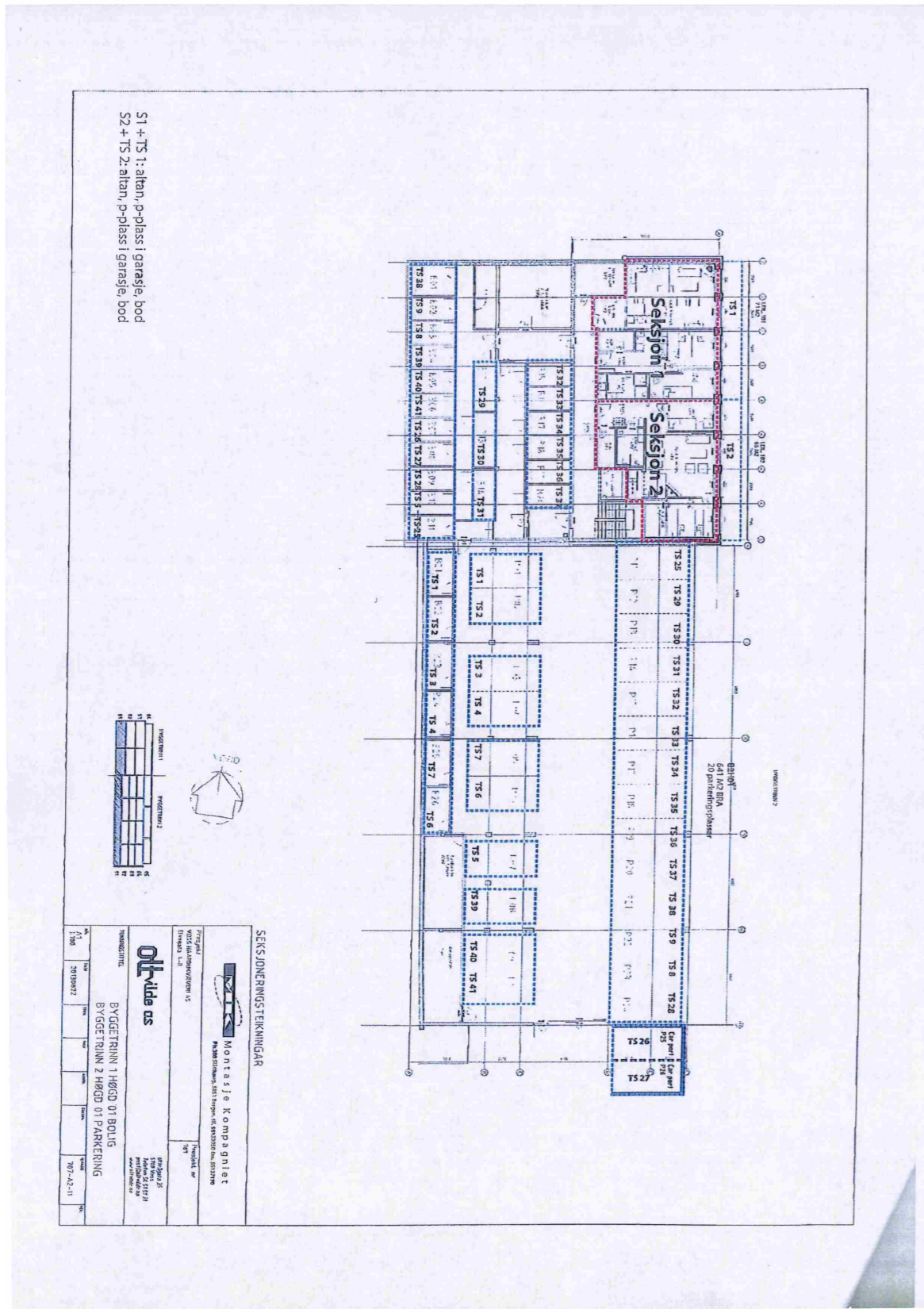
Side 1 av 3

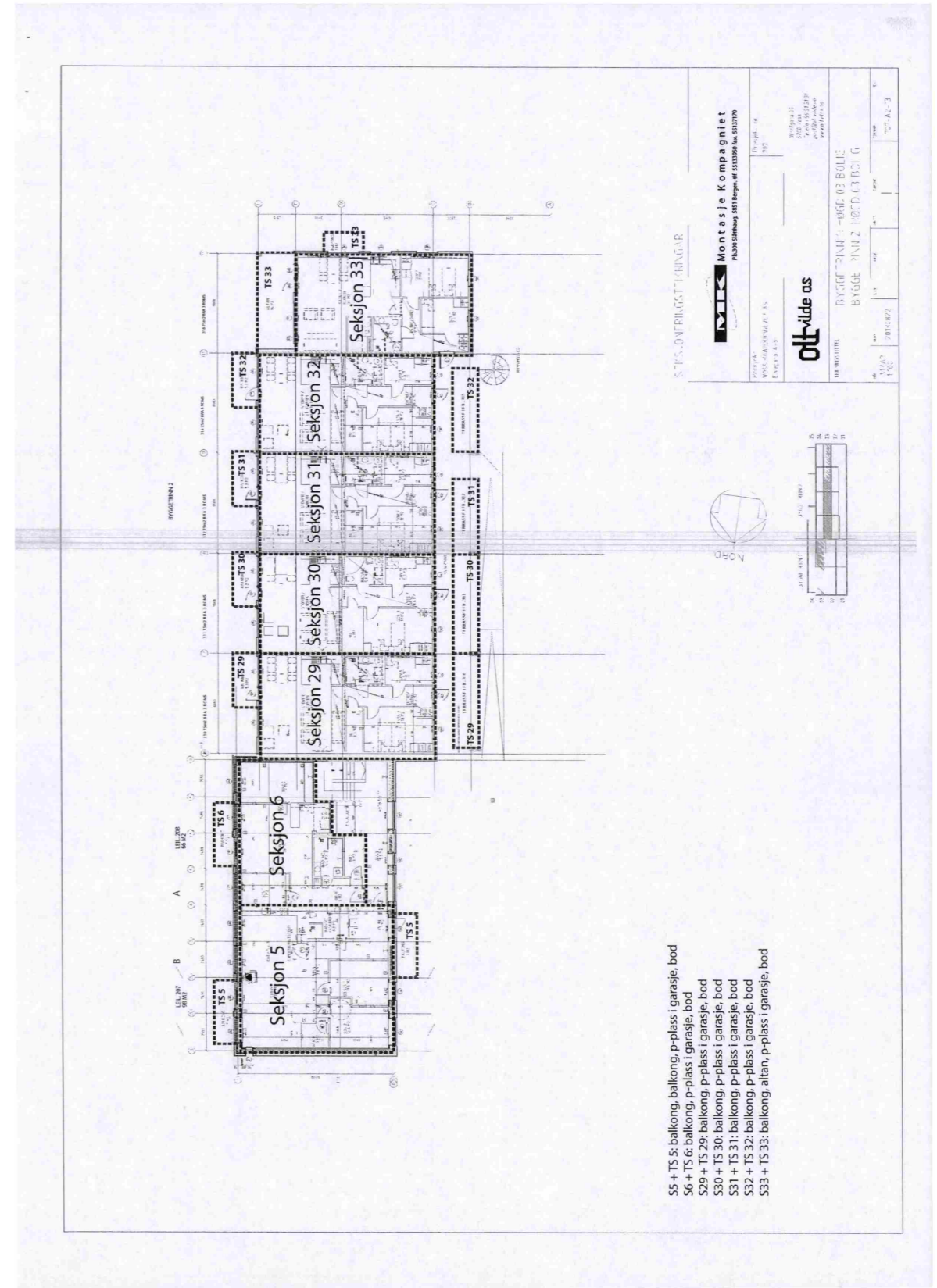
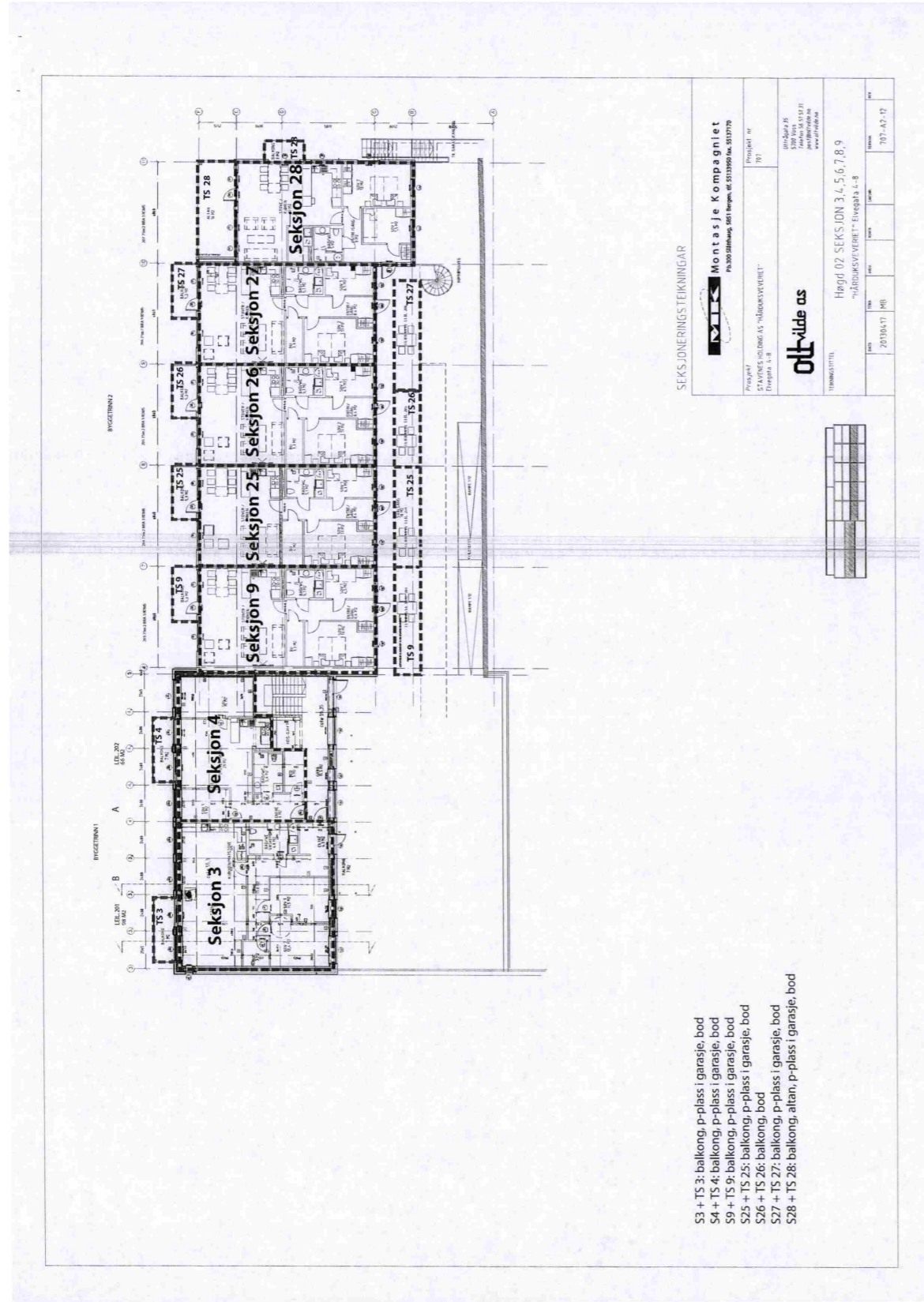


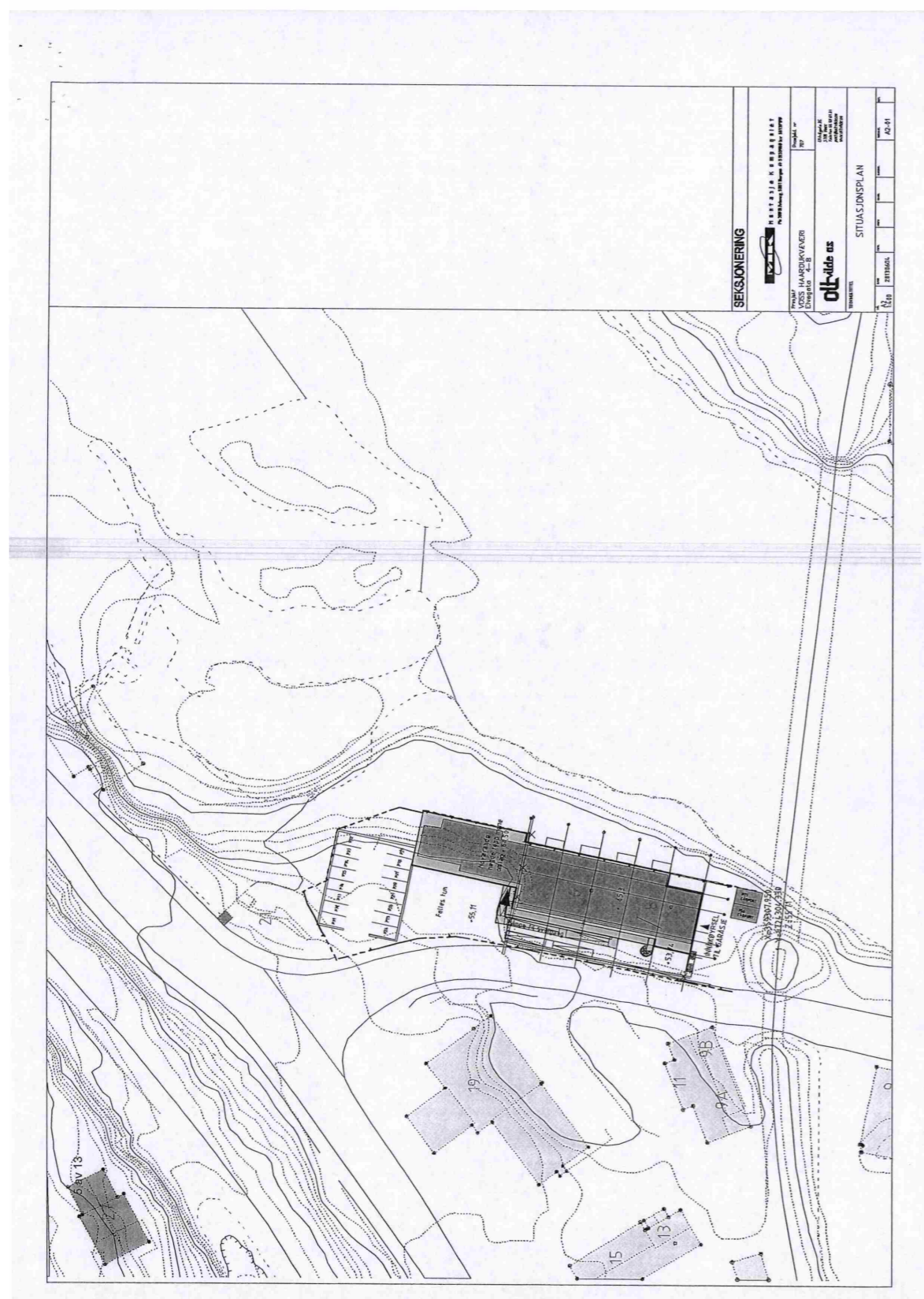
5. Egenerklæring			
Undertegnede erklærer at			
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	
	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.	
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.	
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.	
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller	
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.	
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.	
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.	
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.	
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller	
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller	
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)	
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.			
6. Tegninger m.v.			
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:			
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)			
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)			
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)			
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift	Navn gjenntas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ¹¹⁾
		KENNETH HAUKELAND	
		SIGNE-LAILA HAMRE	
		HENNING STAUNES	



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)				
eller				
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiendommen har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenntas med blokkbokst.		
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt				
<input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Kommune
47	35			Voss
Dato	Underskrift	Stempel		
10/12-13				
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.				
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.				
3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.				
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.				
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.				
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.				
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.				
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)				
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.				
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendommen samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.				
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.				
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				
Dato	Utsteders underskrift			







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 prioritert 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 henvisning. 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 tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Elvegata 4, 5700 VOSS. Gnr. 47, bnr. 35, snr. 35 i Elvegata Sameige 4-8, oppdragsnr.: 1140260100
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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.: _____

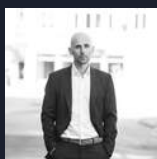
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Even Lindseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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