



aktiv.



Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

Mobil 481 95 495
E-post vegard.fjose@aktiv.no

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 146 100,-
Total ink omk.: Kr 5 936 100,-
Selger: Magnhild Norunn Opheim
Ivar Johan Gangdal

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 155/189 kvm
Tomtstr.: 225.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 374
Gnr. 47, bnr. 354
Gnr. 47, bnr. 356
Oppdragsnr.: 1507250044

Halvparten av tomannsbolig med
sentral beliggenhet | 3 soverom og 3
bad | Stor uteplass medutestue |
Garasje og bod.

Lys og moderne halvpart av tomannsbolig over tre etasjer – perfekt for barnefamilier! Boligen har romslig stue med åpen kjøkkenløsning, flere soverom, loftstue/kontor, tre bad og eget vaskerom. Fra stue og kjøkken er det utgang til solrik terrasse med utestue - ideell for hyggelige sommerkvelder. Praktisk planløsning, god lagringsplass og egen garasje. Beliggende rolig og tilbaketrukket, men med gangavstand til barnehager, skoler, butikker og kollektivtilbud. Her får du en fin kombinasjon av sentrumsnær beliggenhet og nærhet til natur, turstier og Voss Resort. Velkommen hjem!



Innhold

Velkommen2
Plantegning34
Om eiendommen40
Nabolagsprofil.....56
Tilstandsrapport59
Egenerklæring81
Energiattest86
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109



Flott halvpart av tomannsbolig med skjermet og fin beliggenhet.



Velkommen inn!





Helfliset med varmekabler i gulv.



Bad i underetasje.



Hovedsoverom



Soverom 2





Vaskerom



Bod med adkomst fra vaskerom



Stue



Stue









Bad i hovedetasje.





Loftstue





Helfliset med varmekabler i gulv.



Bad





Plantegning

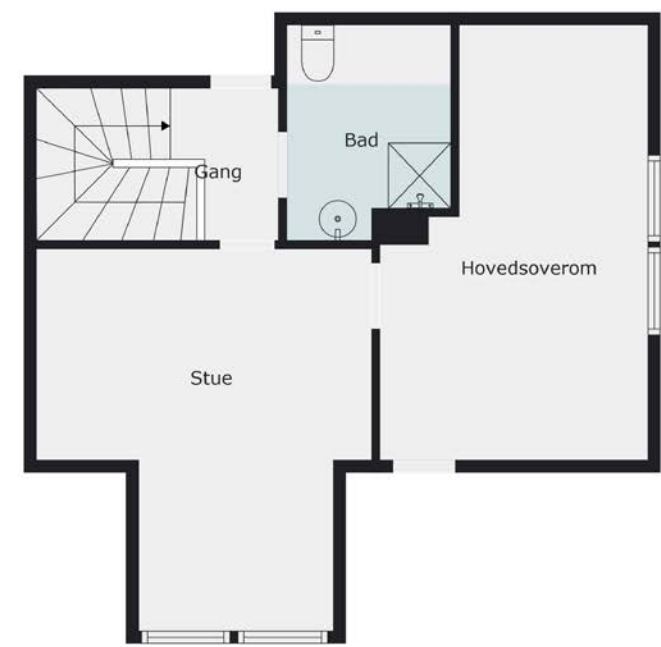
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

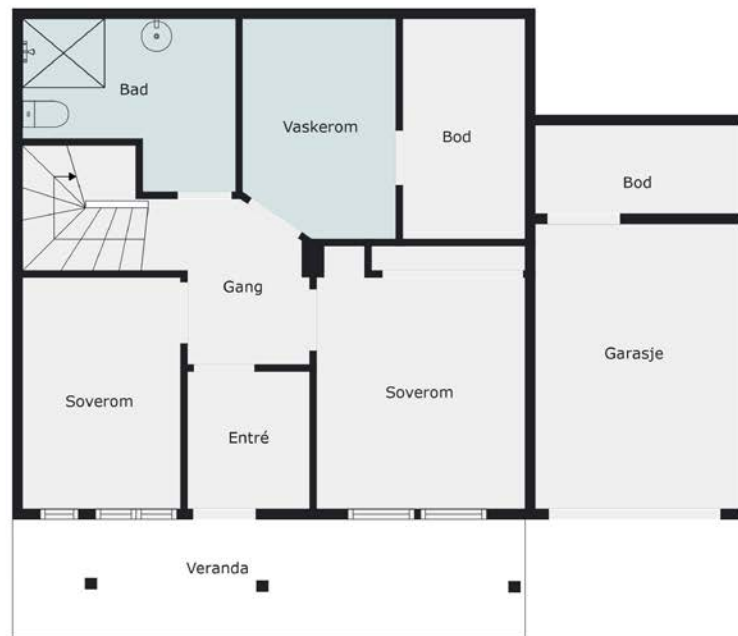


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

U. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²
BRA - e: 24 m²
BRA - b: 10 m²
BRA totalt: 189 m²
TBA: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 54 m² Vindfang (4,0 kvm), soverom (8,5 kvm), soverom 2 (11,6 kvm), hall m/trapp (8,4 kvm), bad (6,2 kvm), vaskerom (7,4 kvm), bod (4,8 kvm).
BRA-e: 24 m² Garasje m/bod.
1. etasje
BRA-i: 60 m² Stue (29,9 kvm), kjøkken (15,6 kvm), hall m/trapp (6,7 kvm), bad (3,0 kvm), vindfang (2,9 kvm).
BRA-b: 10 m² Vinterhage på altan.
2. etasje
BRA-i: 41 m² Soverom (15 kvm), bad (4,5 kvm), loftsstue m/trapp (18 kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje
75 m² Stor uteplass/platting på bakside og altan i gavl/front med utgang fra stue og trapp til terreng.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet oppgitt for rom er ca. og kan avvike kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

225.9 m²

Tomtebeskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent. Tomten er opparbeidet og beplantet. Tomten er over to nivå.

Beliggenhet

Ringheimsvegen 5B byr på en ettertraktet kombinasjon av sentrumsnær beliggenhet og umiddelbar tilgang til flott natur. Her bor du rolig og tilbaketrukket, men samtidig med gangavstand til butikker, kaféer, skoler og barnehager.

Til sentrum bruker du 5 minutter tar du bena fatt. Voss er kjent som både kultur -og matdestinasjon, og sentrum byr på et bredt utvalg av koselige kafeer, restauranter og spisesteder. Her finner du dagligvarebutikker, klesforeninger, sportsforeninger, apotek, vinmonopol og et bredt utvalg av butikker som gjør hverdagen enkel og praktisk.

For den aktive har du flotte turmuligheter året rundt, kort vei til Voss resort, turstier, og et rikt kultur- og idrettstilbud rett i nærheten. Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek.

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen.

Alt i alt er dette en beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener - nærhet til sentrum og alt av fasiliteter, og enkel tilgang til natur og reaksjonsmuligheter. Velkommen!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner /nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan i front/gavl med utgang fra kjøkken til trapp i terreng.

Sammendrag selgers egenerklæring

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tilbakeslag oppvaskmaskin 29.02.2016. Oppvaskmaskin pumpa gråvatn utover golv. Skifta parkett i stove, kjøkken og trappeoppgang. Vart og skifta himling i vaskerom som er plassert under kjøkken. Utbetningsarbeidet vart utført av Snikkarmeister Ole Matland. Alt vart dekket av Frende Forsikring.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Dårlig/tett avløp kjøkken. Arbeid utført av Bøthun Rørleggerservice AS. Tecno VVS AS.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Lekkasje og råteskader i yttervegg garasje på grunn av mangelfullt utført arbeid av byggfirma. Dette vart utbetra av Vidar Hefte AS i 2016. Det har ikke vore lekkasje i ettertid.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført reparasjon garasje i 2016.

Samtidig bygt vinterhage.

Arbeid utført av Vidar Hefte AS.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tinglyst gangsti på fellesareal gnr 47 bnr354. Vedlikehold felles tilkomst gnr 47bnr 356.

Deles med 1/7.

Innhold

Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, hall m/trapp, bad og vindfang.

Loftet inneholder soverom, bad og loftstue m/trapp.

Underetasjen inneholder vindfang, to soverom, hall m/trapp, bad, vaskerom og bod.

I tillegg er det garasje med med plass til en bil og bod i bakkant.

Standard

Velkommen til en lys og innbydende bolig over tre etasjer – perfekt for barnefamilier som ønsker god plass og en praktisk planløsning. Boligen utgjør den ene halvparten av en tomannsbolig og ligger et stenkast unna sentrum med kort vei til barnehage, skole og fritidstilbud.

Det første som møter deg er en romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre inn finner vi de to soverommene i underetasjen. Her er det god plass til garderobeløsning, skrivebord og dobbeltseng.

Badet er utstyrt med toalett, dusj og baderomsmøbel med nedfelt servant. Her er det fliser på gulv og vegg og elektriske varmekabler. Underetasjen har et separat vaskerom med elektriske varmekabler, fliser på gulv og baderomsplater på vegg. I forlengelses av vaskerommet er det adkomst til en praktisk bod.

Videre opp i hovedetasjen finner vi en åpen og innbydende stue med rikelig med lysinnslipp gjennom store vindusflater. Stuen har en romslig utforming og kan enkelt deles inn i to soner, for eksempel en TV- krok og en egen sone for lesing eller ekstra spisebord. Sentralt plassert i stuen er det vedovn og varmepumpe.

Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet, som er delvis adskilt med en vegg - noe som skaper en naturlig oppdeling av sonene samtidig som det gir en åpen følelse. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Her har du god arbeidsflate og rikelig med oppbevaringsplass. Mellom over- og underskap er det lagt fliser som gir kjøkkenet et funksjonelt og praktisk preg. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Oppvaskmaskin og kjøleskap er frittstående i nisje.

Fra kjøkkenet og stuen har du utgang til en stor terrasse med utedue. Her er det god plass til å innrede med grill, bålpanne og sittegrupper - perfekt for sosiale sammenkomster og hyggelige sommerkvelder.

Badet i hovedetasjen har baderomsplater på veggene og fliser på gulv. Rommet har elektriske varmekabler og er innredet med servant, toalett og dusjhjørne.

På loftet finner du ytterligere bad, soverom og en loftstue/kontor. Baderommet er helfliset og har elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusj, toalett og servant med tilhørende innredning.

Soverommet er av god størrelse og har plass til garderobeløsning, skrivebord og dobbeltseng.

Loftsstuen har plass til sofagruppe, mediebenk og skrivebord.

Ellers er det garasje med plass til bil og bod til oppbevaring.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i aluminium

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i front/gavl med utgang fra kjøkken og trapp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper burde monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Loft > bad (4,5kvm)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. Etasje > bad (3kvm)

Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm/m i dusjsone. Vurdering av avvik: - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Konsekvens/tiltak: - Eventuell lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.	på membranløsningen. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: -Det er viktig å merke seg at levetiden på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.	-Det er viktig å merke seg at levetiden på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.	dagens standard, det er derfor vanlig at hus får TG3 på branntekniske forhold. Kostnadsestimat: Under 10.000,-.
1. Etasje > bad (3kvm) Sluk, membran og tettesjikt Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.	Underetasje > Bad (6,2 kvm) Sluk, membran og tettesjikt Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.	Vannledninger Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vurdering av avvik: -Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør system. - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Konsekvens/tiltak: -Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. -Rørkursen på rør-i-rør system burde merkes.	Innbo og løsøre Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Hvitevarer Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Parkering Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje. Forsikringsselskap Frende Forsikring Polisenummer 26906
Overflater gulv Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm/m i dusjsone. Vurdering av avvik: -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert	Underetasje > vaskerom (7,4kvm) Sluk, membran og tettesjikt Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak:	Varmtvannstank Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vurdering av avvik: - Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år. Konsekvens/tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Elektrisk anlegg TG2 er gitt fordi det ikke foreligger el-tilsynsrapport siste fem år. Forhold som har fått TG3: Branntekniske forhold. Er det skader på røykvarslere? Svar: Ja. Det ble i 2010 krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett. Denne rapport krever	Radonmåling Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne

bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på våtrom`
Varmekaler i entré og hall underetasje.
Vedovn i stue
Varmepumpe i stue
Ellers elektrisk oppvarming som panelovner eller lignende.

Info strømforbruk

Selger informerer om et strømforbruk i 2024 på 16.376 kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 16 518

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for inneværende år. Fakturert beløp for 2024 var på Kr. 8.338,-

Eiendomsskatt

Kr 5 490

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inneværende år. Fakturert beløp for 2024 var på Kr. 5.424,-

Formuesverdi primær

Kr 933 837

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 735 346

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR og utgjør kr.3.575,56. Beløpet fordeles på to terminer (vår og høst).

Vedlikehold av eierskap i gnr 47 bnr 356 (felle tun) har det frem til nå ikke vært noen kostnader med. Det fremgår av det tinglyste dokumentet at

vedlikehold skal deles med 1/7 del på hver av eierne. Ny eier må være oppmerksom på at det kan komme kostnader her i fremtiden dersom det skal utføres vedlikehold.

Årlig velavgift

Kr 375

Velforening

Velforening raud-gul utgjør eierne av boligene i tunet. Velforeningsavgift går til kostnader til drift av snøfreser, maling og vedlikehold av felles stakittgjerdet, bosbu m.m. Det er ikke vedtatt noen bestemt årlig velavgift, men eierne har betalt inn ca. kr.375,- årlig de siste fire årene. Kostnader kan variere ut ifra vedlikeholdet som skal utføres. Snøbrøyting går på dugnad.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 374 i Voss kommune.Gårdsnummer 47, bruksnummer 354 i Voss kommune.Gårdsnummer 47, bruksnummer 356 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/47/374:
16.10.2002 - Dokumentnr: 1976 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:374

10.12.2001 - Dokumentnr: 2428 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Bestemmelse om veg

24.06.2003 - Dokumentnr: 1022 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164

29.08.2003 - Dokumentnr: 1485 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Bestemmelse om veg
Det fremgår av det tinglyste dokumentet at gnr 47 bnr 374 m.fl har felles tilkomst over gnr 47 bnr 356. Vedlikeholdet på gnr 47 bnr 356 skal deles med 1/7 del av hver av de syv eierne.

14.07.1992 - Dokumentnr: 1313 - Målebrev
FRÅDELING AV GNR. 47 BNR. 356 FRÅ M.A. DESSE BRUKA
Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1992 - Dokumentnr: 1313 - Grensejustering
FRÅDELT 1 KVM TIL VEGGRUNN
Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1992 - Dokumentnr: 1314 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164

04.07.2002 - Dokumentnr: 1293 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:47 Bnr:355

16.07.2002 - Dokumentnr: 1362 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:373

16.10.2002 - Dokumentnr: 1977 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:375

16.10.2002 - Dokumentnr: 1978 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:376

07.02.2003 - Dokumentnr: 260 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 626355 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:354

10.07.2002 - Dokumentnr: 1324 - Forkjøpsrett
Rettskavar: Staten /Forsvarsdepartementet i 2 år rekna frå 14.06.2002.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2003 - Dokumentnr: 1031 - Bestemmelse om veg
Gnr. 47 bnr. 373, 374, 375 snr. 1 og 2, gnr. 376 snr. 1 og 2
bnr. 177 har felles tilkomst over gnr 47 bnr. 356

01.01.2020 - Dokumentnr: 1316449 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:356

16.10.2002 - Dokumentnr: 1976 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:354

07.02.2003 - Dokumentnr: 262 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1004016 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:374

4621/47/354:
16.10.2002 - Dokumentnr: 1976 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:374

10.12.2001 - Dokumentnr: 2428 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Bestemmelse om veg

24.06.2003 - Dokumentnr: 1022 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164

29.08.2003 - Dokumentnr: 1485 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Bestemmelse om veg

14.07.1992 - Dokumentnr: 1313 - Målebrev
FRÅDELING AV GNR. 47 BNR. 356 FRÅ M.A. DESSE

BRUKA
Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1992 - Dokumentnr: 1313 - Grensejustering
FRÅDELT 1 KVM TIL VEGGRUNN
Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1992 - Dokumentnr: 1314 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164

04.07.2002 - Dokumentnr: 1293 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:47 Bnr:355

16.07.2002 - Dokumentnr: 1362 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:373

16.10.2002 - Dokumentnr: 1977 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:375

16.10.2002 - Dokumentnr: 1978 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:376

07.02.2003 - Dokumentnr: 260 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 626355 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:354

10.07.2002 - Dokumentnr: 1324 - Forkjøpsrett
Rettshavar: Staten /Forsvarsdepartementet i 2 år
rekna frå 14.06.2002.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2003 - Dokumentnr: 1031 - Bestemmelse om veg
Gnr. 47 bnr. 373, 374, 375 snr. 1 og 2, gnr. 376 snr. 1 og 2
bnr. 177 har felles tilkomst over gnr 47 bnr. 356

01.01.2020 - Dokumentnr: 1316449 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:356

16.10.2002 - Dokumentnr: 1976 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:354

07.02.2003 - Dokumentnr: 262 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1004016 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:374

4621/47/356:
16.10.2002 - Dokumentnr: 1976 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:374

10.12.2001 - Dokumentnr: 2428 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Bestemmelse om veg

24.06.2003 - Dokumentnr: 1022 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164

29.08.2003 - Dokumentnr: 1485 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Bestemmelse om veg

14.07.1992 - Dokumentnr: 1313 - Målebrev
FRÅDELING AV GNR. 47 BNR. 356 FRÅ M.A. DESSE BRUKA
Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1992 - Dokumentnr: 1313 - Grensejustering
FRÅDELT 1 KVM TIL VEGGRUNN
Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1992 - Dokumentnr: 1314 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:164

04.07.2002 - Dokumentnr: 1293 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:47 Bnr:355

16.07.2002 - Dokumentnr: 1362 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:373

16.10.2002 - Dokumentnr: 1977 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:375

16.10.2002 - Dokumentnr: 1978 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:376

07.02.2003 - Dokumentnr: 260 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 626355 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:354

10.07.2002 - Dokumentnr: 1324 - Forkjøpsrett
Rettshavar: Staten /Forsvarsdepartementet i 2 år
rekna frå 14.06.2002.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2003 - Dokumentnr: 1031 - Bestemmelse om veg
Gnr. 47 bnr. 373, 374, 375 snr. 1 og 2, gnr. 376 snr. 1 og 2
bnr. 177 har felles tilkomst over gnr 47 bnr. 356

01.01.2020 - Dokumentnr: 1316449 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:356

16.10.2002 - Dokumentnr: 1976 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:47 Bnr:354

07.02.2003 - Dokumentnr: 262 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1004016 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:47 Bnr:374

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for 2 stk. tomannbustader m/garasje - nybygg på gnr 47 bnr.354/355 datert 02.06.2004.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.06.2004.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i hendhold til reguleringsplanen regulert til bustader.

Kommuneplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Delarealer Delareal 226 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
Delareal 226 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 226 m
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 180 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommunedelplaner

Id 2020005
Navn Kommunedelplan for kulturmiljøplanen, Voss herad
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.03.2022
Delarealer Delareal 226 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_19
Reguleringsplaner

Id 123585011
Navn Rogne
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.09.1991
Delarealer Delareal 225 m
Formål Blokkbebyggelse

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig

klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
144 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

146 100 (Omkostninger totalt)
162 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
164 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 952 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 954 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 129 260

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger og visning.

Ansvarlig megler

Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Ansvarlig megler bistås av

Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

27.08.2025

Nabolagsprofil

Ringheimsvegen 5B - Nabolaget Rogne/Mølster/Ullestad - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lekvebakken Linje 964	4 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	9 min 0.7 km
Bergen Flesland	1 t 36 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 150 elever, 9 klasser	23 min 1.7 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	6 min 0.6 km
Voss gymnas 370 elever	10 min 0.8 km
Voss vidaregåande skule	5 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Tinghusplassen	5 min
Voss Strandavegen	7 min

«Hyggelige sentrumsnært.»
Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

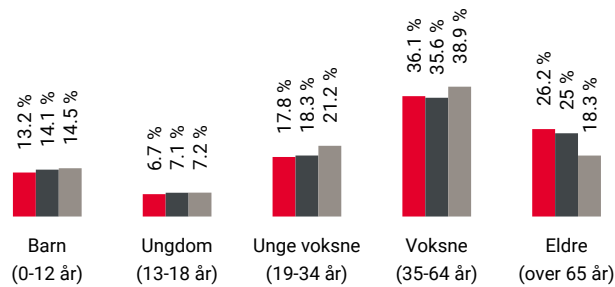
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rogne/Mølster/Ullestad	1 268	676
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 0.3 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	8 min 0.7 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Vangen	5 min
Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



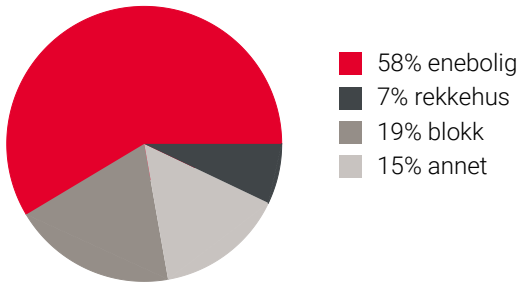
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Rogne vid.skule Aktivitetshall	6 min 0.4 km
Voss ungdomsskule, gymsal Aktivitetshall	7 min 0.6 km
MOVA Vangsgata	4 min
SKY Fitness Voss	7 min

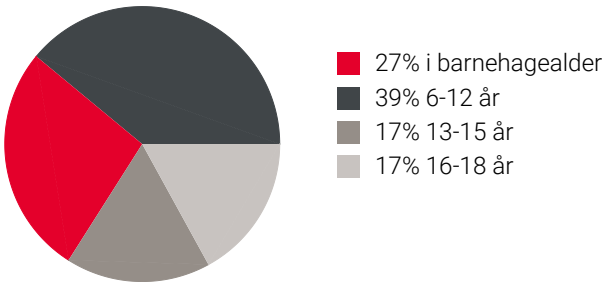
Boligmasse



Varer/Tjenester

Vangen	6 min
Vitusapotek Vossevangen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



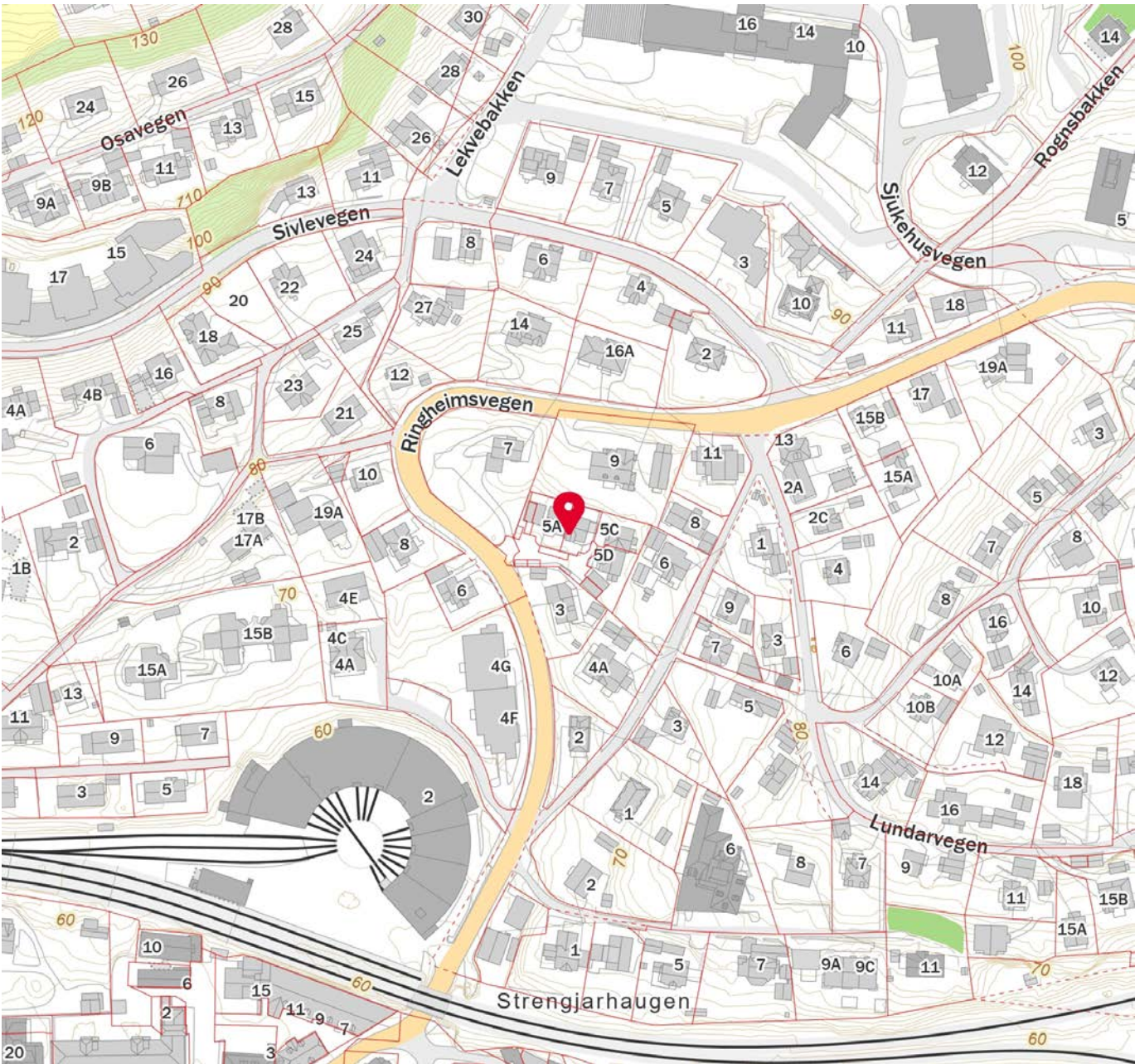
Familiesammensetning



0%	47%
Rogne/Mølster/Ullestad	
Vossevangen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Ringheimsvegen 5 B, 5704 VOSS

VOSS kommune

gnr. 47, bnr. 374

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 29.07.2025

Oppdragsnr.: 18970-1904

Referansenummer: IS1653

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



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

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



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, anneks, 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 lovlighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	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.
	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.
	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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav. Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon

Våtrom (bad og vaskerom er frå byggeår (2004) det vil sei alder 21 år
Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.

Reparasjon av garasje etter lekkasje og bygging av vinterhage i 2016, utført av Vidar Hefte AS
Skifta parkett i stue/kjøkken etter lekkasje frå oppvaskemaskin i 2016, utført av snikkar Ole Matland/Frende forsikring

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner/nedløp i aluminium
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan i front/gavl med utgang frå kjøkken og trapp til terreng

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater/strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Det er knirk i golv på kjøkken
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (4,5 kvm)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 20 mm/m i dusjsone
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

Bad (3,0 kvm)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm/m i dusjsone
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad (6,2 kvm)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm/m i dusjsone
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

Vaskerom (7,4 kvm)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m ved sluk
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Fliser mellom over og underskap



Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmepumpe (luft-til-luft) som er montert i 2023

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Flexit senteralstøvsuger

El-skap med automatsikringer

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomta er opparbeida og beplanta.

Tomta er over to nivå

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

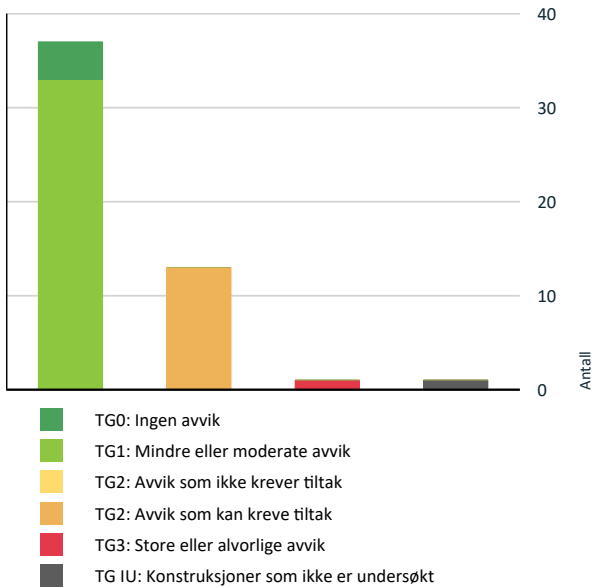
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



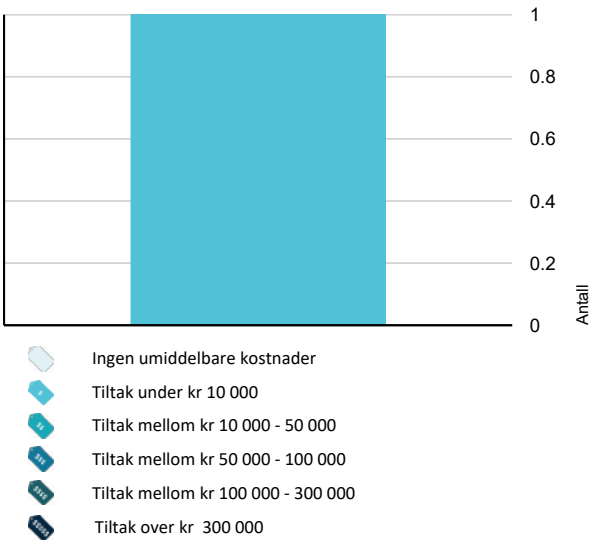
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (7,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad (4,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,0 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,0 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad (6,2 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad (6,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (7,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i aluminium

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i front/gavl med utgang frå kjøkken og trapp til terreng

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater/strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Det er knirk i golv på kjøkken

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD (4,5 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD (4,5 KVM)

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

LOFT > BAD (4,5 KVM)

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm/m i dusjsone

LOFT > BAD (4,5 KVM)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFT > BAD (4,5 KVM)

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

LOFT > BAD (4,5 KVM)

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD (4,5 KVM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet



1. ETASJE > BAD (3,0 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD (3,0 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD (3,0 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm/m i dusjsone

- Vurdering av avvik:**
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD (3,0 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD (3,0 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD (3,0 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD (3,0 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vindfang. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm/m i dusjsone

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD (6,2 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

UNDERETASJE > VASKEROM (7,4 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM (7,4 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM (7,4 KVM)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m ved sluk

UNDERETASJE > VASKEROM (7,4 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM (7,4 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag

UNDERETASJE > VASKEROM (7,4 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM (7,4 KVM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (15,6 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fliser mellom over og underskap

1. ETASJE > KJØKKEN (15,6 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

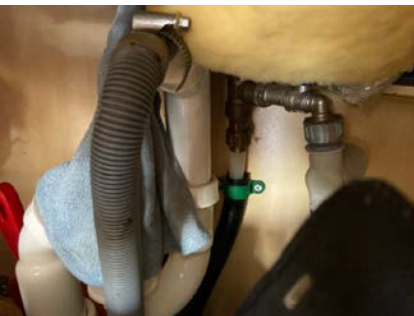
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Mangler endekappe på rør



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Agregat er montert på loft

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft) som er montert i 2023

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Flexit sentralstøvsuger



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap med automatsikringer

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.
2003
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?
Ukjent
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Det ble i 2010 krav om at røykvarslere skal vere tilkoblet strømmett. Denne rapport krever dagens standard, det derfor vanlig at hus får TG3 på branntekniske forhold

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomta er opparbeida og beplanta.
Tomta er over to nivå

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

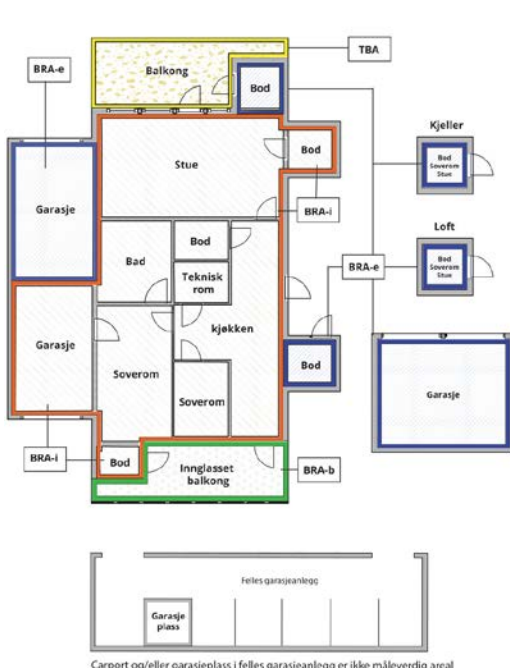
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 byggtেকnisk 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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	41			41	
1. Etasje	60		10	70	75
Underetasje	54	24		78	
SUM	155	24	10		75
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom (15 kvm), Bad (4,5 kvm), Loftstue m/trapp 18 kvm)		
1. Etasje	Stue (29,9 kvm), Kjøkken (15,6 kvm), Hall m/trapp (6,7 kvm), Bad (3,0 kvm), Vindfang (2,9 kvm)		
Underetasje	Vindfang (4,0 kvm), Soverom (8,5 kvm), Soverom 2 (11,6 kvm), Hall m/trapp (8,4 kvm), Bad (6,2 kvm), Vaskerom (7,4 kvm), Bod (4,8 kvm)	Garasje m/bod	

Kommentar

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

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.

Innglasset balkong (BRA-b)
Vinterhage på altan

Åpent areal (TBA)
Stor uteplass/platting på bakside og altan i gavl/front med utgang frå stue og trapp til terreng

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Loft med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtেকnisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Arealer

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	150	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Ivar Johan Gangdal	Kunde
	Magnhild Norunn Opheim	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	47	374		0	225.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ringheimsvegen 5 B							
Hjemmelshaver Gangdal Ivar Johan, Opheim Magnhild Norunn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen ligg fint til i regulert område med god utsikt og meget god solegang. Avstand til Voss sentrum er ca 400 m. Det er ny og eldre bebyggelse i området. Sentral beliggenheit
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er montert vannmåler
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Tomt er opparbeida og beplanta
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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 995 000	2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	26906	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	02.06.2004	Tomannsbustad m/garasje	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.11.2001		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/IS1653>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250044	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ivar Johan Gangdal	Magnhild Norunn Opheim
Gateadresse	
Ringheimsvegen 5B	
Poststed	Postnr
VOSS	5704
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende Forsikring
Polise/avtalennr.	26906

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilbakeslag oppvaskmaskin 29.02.2016. Oppvaskmaskin pumpa gråvatn utover golv. Skifta parkett i stove, kjøkken og trappeoppgang. Vart og skifta himling i vaskerom som er plassert under kjøkken. Utbetningsarbeidet vart utført av Snikkarmeister Ole Matland. Alt vart dekkav Frende Forsikring.

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dårlig/tett avløp kjøkken.

Arbeid utført av

Bøthun Rørleggerservice AS. Tecno VVS AS.

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje og råteskader i yttervegg garasje på grunn av mangelfullt utført arbeid av byggfirma. Dette vart utbetra av Vidar Hefte AS i 2016. Det har ikke vore lekkasje i ettertid.

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført reparasjon garasje i 2016. Samtidig bygt vinterhage.

Arbeid utført av

Vidar Hefte AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250044

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst gangsti på fellesareal gnr 47 bnr354. Vedlikehold felles tilkomst gnr 47bnr 356. Deles med 1/7.

Document reference: 1507250044

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250044

Initialer selger: IJG, MNO

4

84

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Johan Gangdal	a28b865caf6d7a44aa9bd b88f67e3ee006eed83f	27.06.2025 18:03:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnhild Opheim	ce49ba6a27d359a46e731 1132848f6bc87fc7c4f	30.06.2025 15:50:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250044

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

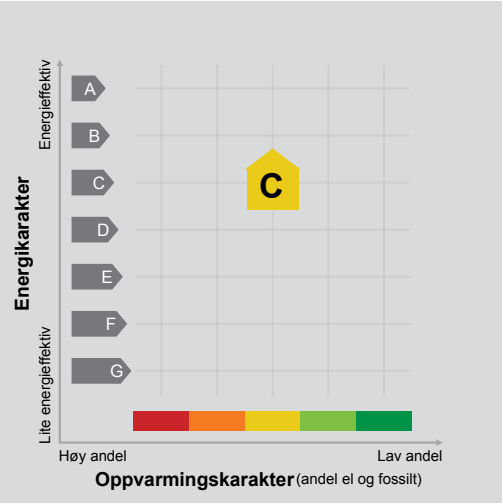
→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

85

ENERGIATTEST



Adresse	Ringheimsvegen 5B
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	374
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	18919834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160400
Dato	26.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggear	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

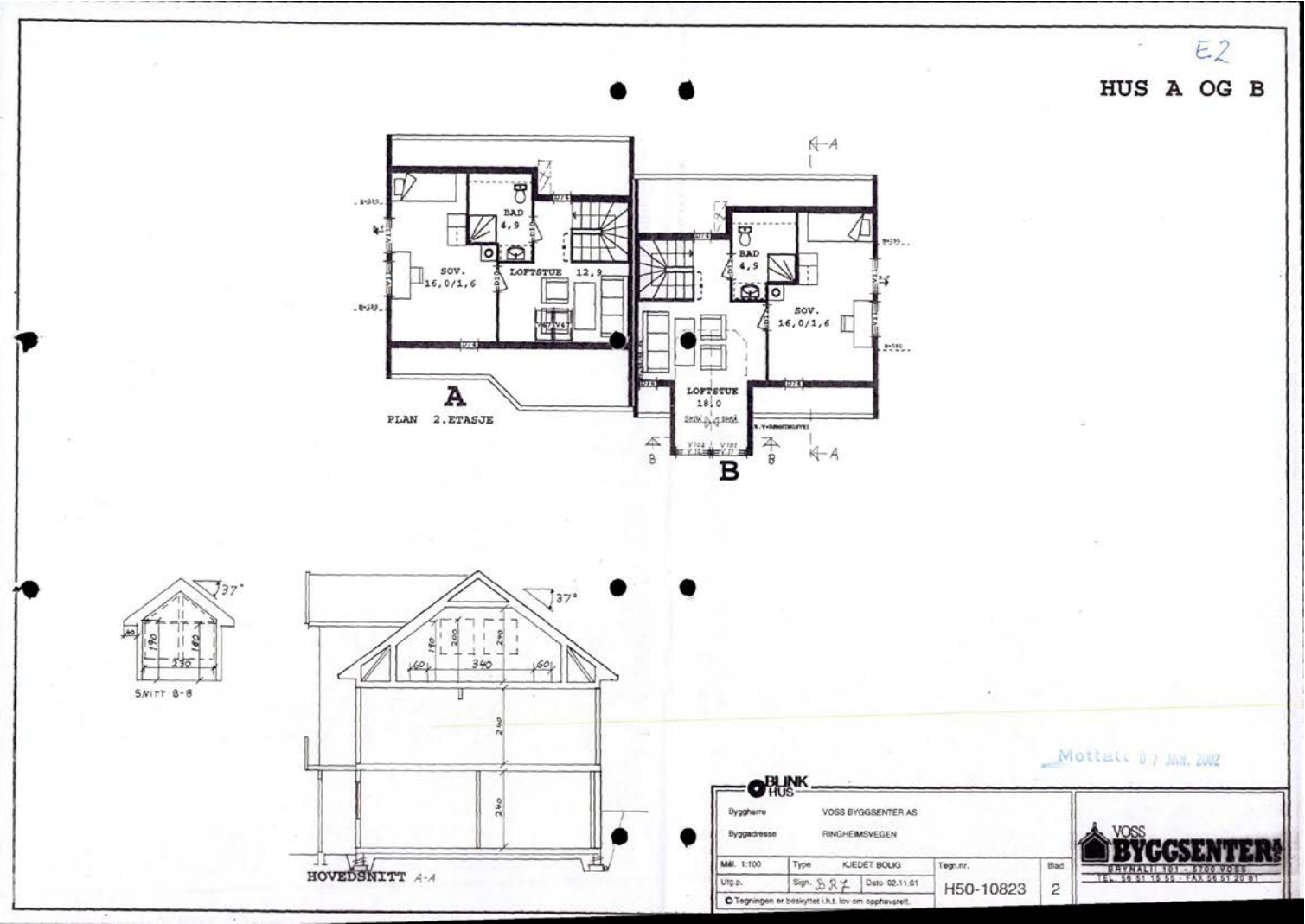
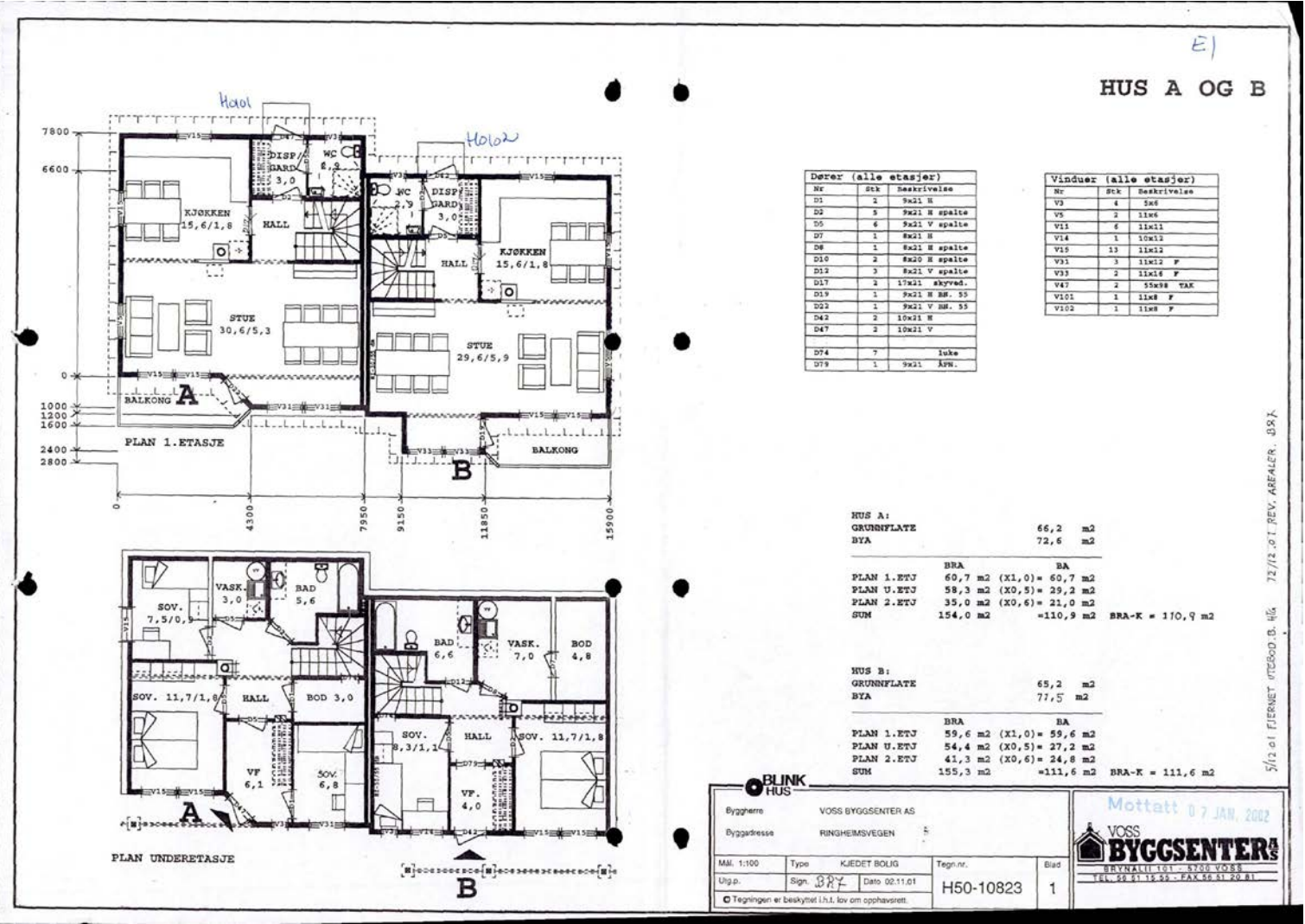
Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

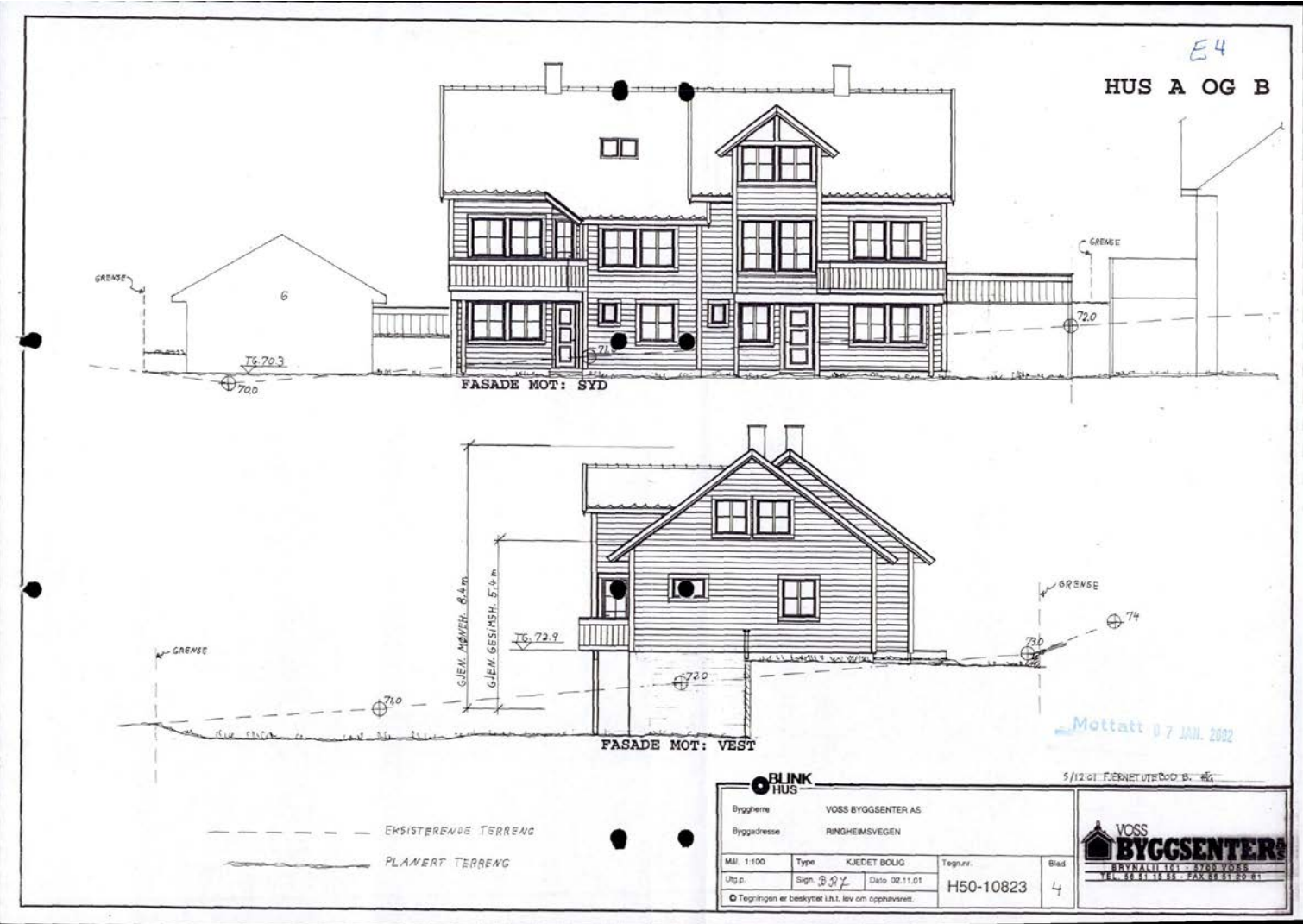
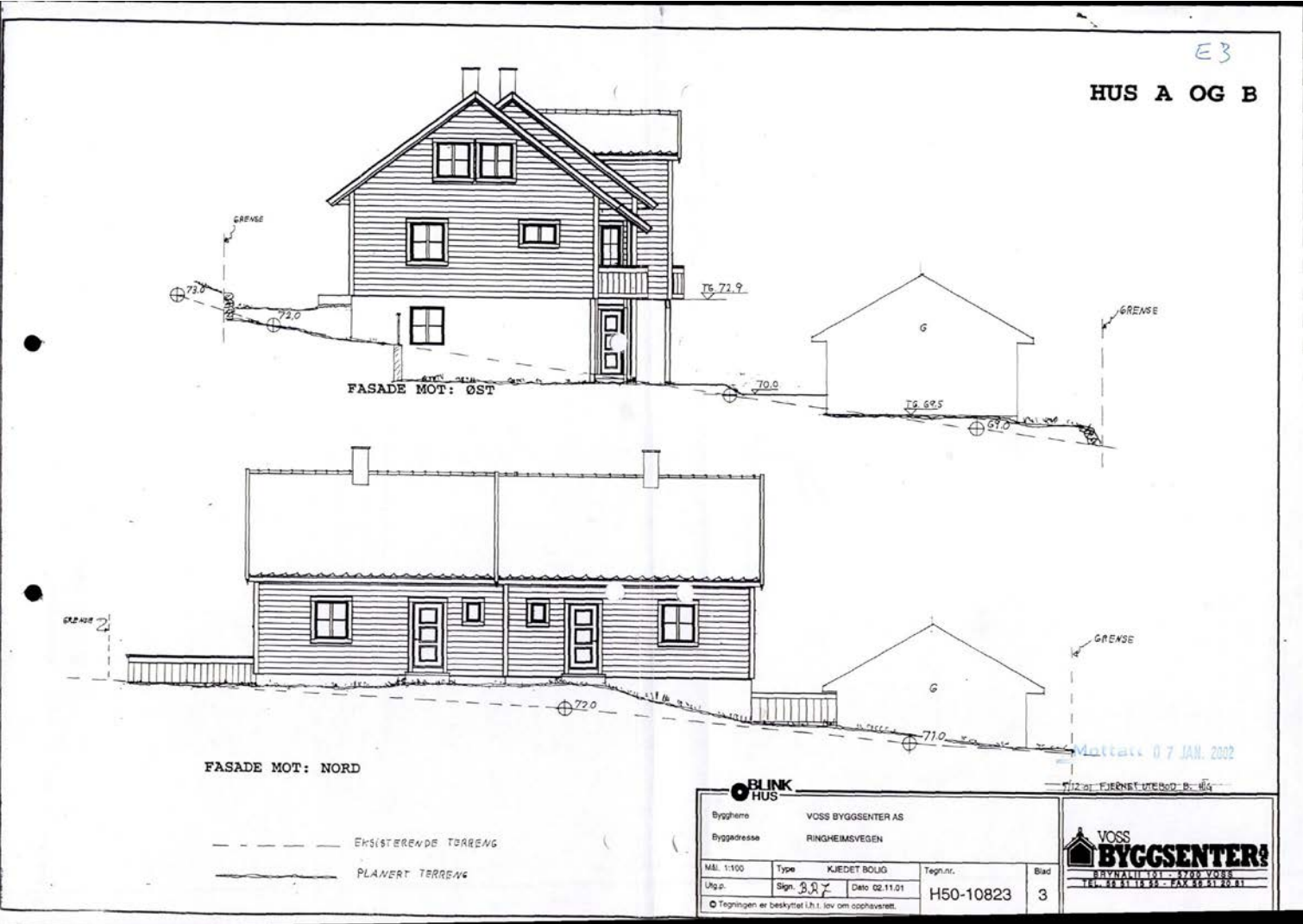
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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









VOSS KOMMUNE
Teknisk etat

Voss Byggsenter A/S
Brynallii 101

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
02/00215-004	TE	TH	BYGG 47/354		17.04.02

**LØYVE TIL TILTAK - 2 STK. TOMANNSBUSTAD M/GARASJE GNR.47
BNR.354/355**

Saksnr D FPL 0092/02

Søknad om løyve til tiltak er motteke her 07.02.02

Gjeld:	Nybygg. Tomannsbolig
Gnr/Bnr.:	47/354
Byggestad:	Rogne Ringheimsveg,
Tiltakshavar:	Voss Byggsenter A/S
ANSVKPR:	BLINK-gruppen A/S
ANSVPRO:	BLINK-gruppen A/S
ANSVKUT:	Roger Jordalen Maskin A/S
ANSVUTF:	Roger Jordalen Maskin A/S
ANSVKUT:	Skutle Betong A/S
ANSVUTF:	Skutle Betong A/S
ANSVSØKER:	Voss Byggsenter A/S
ANSVSAM:	Voss Byggsenter A/S
ANSVKUT:	Voss Byggsenter A/S
ANSVUTF:	Voss Byggsenter A/S

Søknaden gjeld:

Oppføring av to 2-mannsbustader og tilhøyrande garasjar på gnr. 47 bnr. 354, 355.

Omsøkt tiltak var ikkje i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området (Rogne), og det vart difor søkt om mindre vesentleg endring av planen. Formannskap/ plan og økonomi godkjende omsøkt endring av planen i møte 28.02.02 sak 0022/02.

Vurdering av søknad:

Kommunen har vore i kontakt med ansvarleg søkjar vedk. ansvarsrettar for prosjektering og utføring av røyrleggjararbeid, tverrfagleg kontroll av våtromsarbeid og montering av eldstad.

Arbeidet med ovanfor nemnde fagområde kan ikkje setjast i gang før det føreligg godkjende ansvarsrettar.

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.:	Bankgiro:	Postgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	postmottak@voss.kommune.no	8200 06 90100	0805 57 89607	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9614				
	Telefaks: 5651 9651				

Vedtak

Ein viser til saksutgreiinga:

I medhald av § 93 i plan- og bygningslova vert det gjeve byggjeløyve for Nybygg på gnr/bnr.47/354 og 47/355 i samsvar med søknad datert 06.02.02, med fylgjande atterhald og merknader:

1. Plassering av bygget skal påvisast av kommunen.
Ein må ta kontakt med oppmålingsavdelinga i kommunen 2 veker før ein ynskjer bygget påvist.
2. Det skal søkjast om ansvarsrett for for røyrleggjararbeid, tverrfagleg kontroll av våtromsarbeid og montering av eldstad før arbeidet med dette tek til, jf. utgreiing.
3. Ansvarleg føretak skal søkja kommunen om løyve til tilkopling på offentlig vatn- og avløpsnett på fastsett skjema.
4. Det skal installerast vassmålalar.
Ansvarleg føretak skal søkja kommunen om installasjon av vassmålalar på fastsett skjema.
5. Når byggjearbeidet er ferdig skal sluttkontroll utførast, jfr. § 99 i plan- og bygningslova, jfr. § 30 i "Forskrift om saksbehandling og kontroll".
6. Det skal betalast byggsaksgebyr og tilknytningsavgift for vatn og kloakk.

Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

Er ikkje arbeidet igangsett seinast 3 år etter at melding er sendt kommunen fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslova § 96.

Vedtaket kan påklagast, jfr. plan og bygningslova § 15 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jfr. forvaltningslova § 29.

Med helsing

Tone Handegård
Tone Handegård
byggesaksbehandlar

Vedlegg: godkjend søknad

Kopi til: Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau



Voss Byggsenter A/S
Brynalii 101

5700 VOSS

Vår ref.	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
02/00215-006	TE	TH	BYGG 47/354		08.05.02

**IGANGSETTINGSLØYVE - 2 STK. TOMANNSBUSTAD M/GARASJE
GNR.47 BNR.354/355
RØYRLEGGJARARBEID OG INSTALLASJON AV ELDSTAD**

Saksnr D FPL 0114/02

Søknad om igangsettingsløyve er motteke her 25.04.02.

Gjeld:	<i>Nybygg. Tomannsbolig</i>
Gnr/Bnr:	<i>47/354</i>
Byggestad:	<i>Rogne Ringheimsveg,</i>
Tiltakshavar:	<i>Voss Byggsenter A/S</i>
ANSVPRO:	<i>BLINK-gruppen A/S</i>
ANSVKPR:	<i>BLINK-gruppen A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Roger Jordalen Maskin A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Roger Jordalen Maskin A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Skutle Betong A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Skutle Betong A/S</i>
ANSVSØKER:	<i>Voss Byggsenter A/S</i>
ANSVSAM:	<i>Voss Byggsenter A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Voss Byggsenter A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Voss Byggsenter A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Røyrleggjar Martin Åsen</i>
ANSVUTF:	<i>Røyrleggjar Martin Åsen</i>
ANSVKPR:	<i>Røyrleggjar Martin Åsen</i>
ANSVPRO:	<i>Røyrleggjar Martin Åsen</i>

Søknaden gjeld:

Søknaden gjeld igangsetting av røyrleggjararbeid og installasjon av eldstad på gnr. 47 bnr. 354 og 355.

Vurdering av søknad:

Løyve til tiltak er gjeve i saksnr D FPL 0092/02 dat. 17.04.02.

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.:	Bankgiro:	Postgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	postmottak@voss.kommune.no	8200 06 90100	0805 57 89607	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9614				
	Telefaks: 5651 9651				

Løyvet vart gjeve med atterhald om at det skal søkjast om ansvarsrett for røyrleggjararbeid, tverrfagleg kontroll av våtromsarbeid og montering av eldstad før arbeidet med dette tek til.

Vedtak

Ein viser til saksutgreiinga:

I medhald av § 93 i plan- og bygningslova vert det gjeve igangsettingsløyve for røyrleggjararbeid og montering av eldstad, på gnr/bnr 47/354, i samsvar med søknad datert 24.04.02 med fylgjande atterhald og merknader:

1. Ansvarleg føretak skal søkja kommunen om installasjon av vassmålar på fastsett skjema.
2. Ansvarleg føretak skal søkja kommunen om løyve til tilkopling på offentleg vatn- og avløpsnett på fastsett skjema.
3. Når byggjearbeidet er ferdig skal sluttkontroll utførast, jfr. § 99 i plan- og bygningslova, jfr. § 30 i "Forskrift om saksbehandling og kontroll"
4. Det skal betalast byggesaksgebyr og tilknytningsavgift for vatn og kloakk.

Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

Er ikkje arbeidet igangsatt seinast 3 år etter at rammeløyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstillt for lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslova § 96.

Vedtaket kan påklagast, jfr. plan og bygningslova § 15 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skrifleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jfr. forvaltningslova § 29.

Med helsing

Tone Handegård
Tone Handegård
byggesaksbehandlar

Vedlegg: godkjend søknad

Kopi til: Driftsavdelinga v/Jon Hårklau

Voss Byggsenter A/S
Brynalii 101

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
02/00215-014	TE	TH	BYGG 47/354		02.06.2004

2 STK. TOMANNSBUSTAD M/GARASJE - NYBYGG PÅ GNR.47
BNR.354/355

FERDIGATTEST

Saksnr D 0004/03

Løyve er gjeve 07.01.03.

Gjeld:	Nybygg. Tomannsbolig
Gnr/Bnr:	47/354
Byggestad:	Rogne Ringheimsveg,
Tiltakshaver:	Voss Byggsenter A/S
ANSVKPR:	BLINK-gruppen A/S
ANSVPRO:	BLINK-gruppen A/S
ANSVKUT:	Roger Jordalen Maskin A/S
ANSVUTF:	Roger Jordalen Maskin A/S
ANSVKUT:	Skutle Betong A/S
ANSVUTF:	Skutle Betong A/S
ANSVUTF:	Voss Byggsenter A/S
ANSVSØKER:	Voss Byggsenter A/S
ANSVSAM:	Voss Byggsenter A/S
ANSVKUT:	Voss Byggsenter A/S
ANSVKUT:	Røyrleggjar Martin Åsen
ANSVUTF:	Røyrleggjar Martin Åsen
ANSVKPR:	Røyrleggjar Martin Åsen
ANSVPRO:	Røyrleggjar Martin Åsen

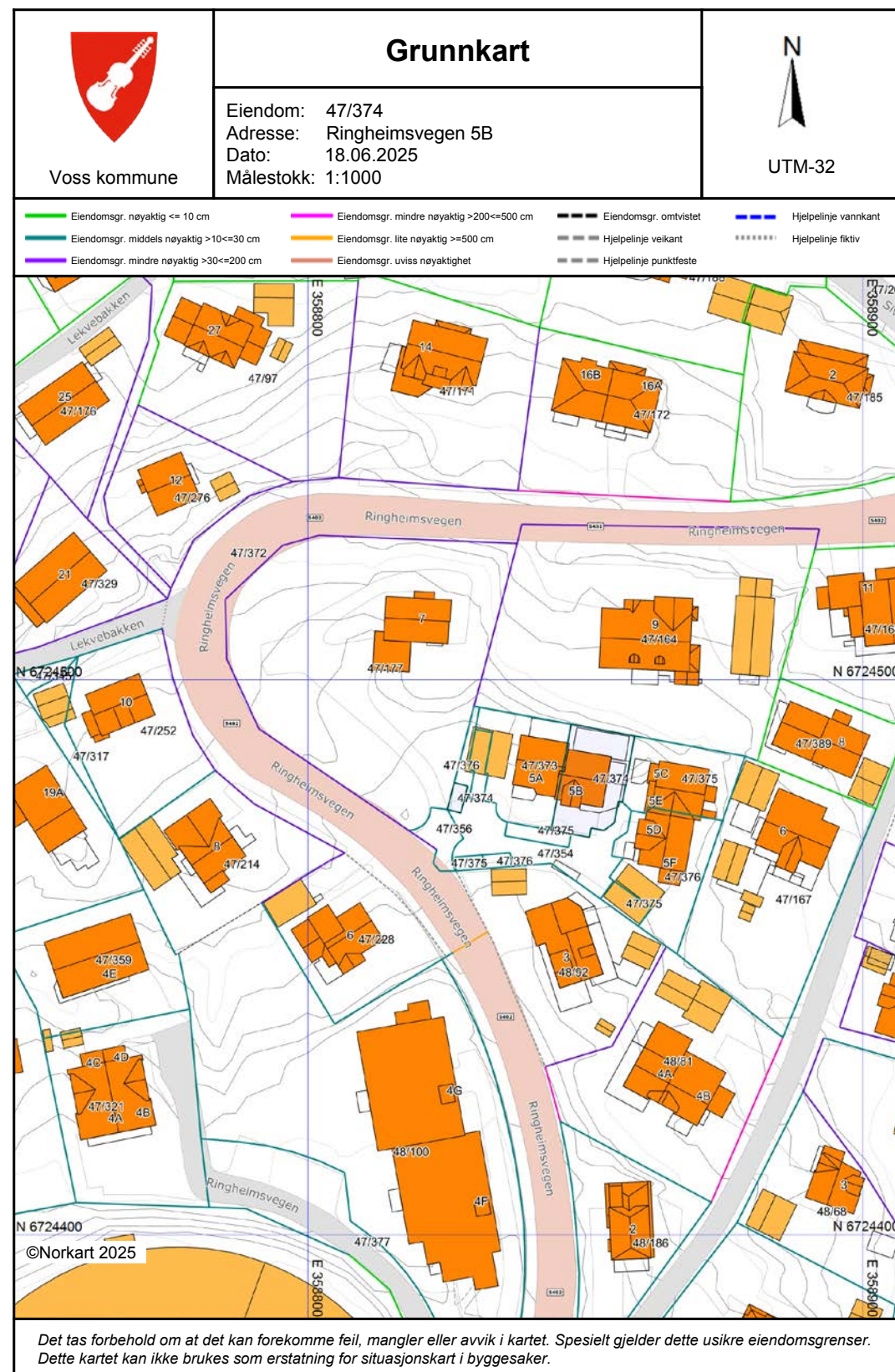
Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing
for Tone Handegård saksbehandlar

Sigrid D.Mala

Kopi til: Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ringheimsvegen 5B
5704 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Telefon: 481 95 495
E-post: vegard.fjose@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre