

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 640,-
Total ink omk.: Kr 5 628 640,-
Felleskostn.: Kr 4 356,-
Selger: Vegard Fjose

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 111/117 kvm
Tomtstr.: 1736.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 385
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1501260010

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Rognstunet 10. Leiligheten fremstår som en romslig og moderne 3-r med en svært god planløsning. Den ble omfattende renovert i 2021 og holder derfor en gjennomgående høy standard med en rekke gode kvaliteter. Boligen har en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo stille og fredelig - samtidig som du vil ha kort vei til sentrum og gode turmuligheter.

Oppsummert:

- Nye gulv, nye listverk og ny overflatebehandling på alle vegger (2021)
- Ny kjøkkeninnredning fra HTH (2021)
- Totalrenovert bad (2021)
- Elektrisk anlegg rehabilitert ved renovering (2021)
- Luft-til-luft varmepumpe (2024)
- Fast parkering i felles garasjeanlegg, med elbil lader
- Ca. 10 minutters gange til Vangen og sentrum av Voss
- BRA-I på hele 111 m2 og terrasse på 11 m2



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	78
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 111 kvm

Entre - 6 m²

Gang - 14,4 m²

Soverom - 12,1 m²

Soverom - 13,5 m²

Bod - 2,9 m²

Bad - 8,4 m²

Stue/kjøkken - 51,3 m²

BRA-e: 6 kvm

Utvendig bod - 5,2 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Markterrasse mot sør målt til 11 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1736.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Tomten er festet. Festeavgift er inkludert i felleskostnadene til sameiet.

Festetid

Festetiden er uten begrensninger i festekontrakten.

Beliggenhet

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo stille og fredelig – samtidig som du vil ha kort vei til sentrum og gode turmuligheter. Boligen ligger i et rolig og bilfritt tun med grønne og velholdte fellesarealer, som gir en trygg og harmonisk ramme rundt hverdagen. Her kan både små og store bevege seg fritt mellom byggene, og du slipper gjennomgangstrafikk og støy.

Til tross for den skjermede atmosfæren er det kun ca. 10 minutters gange til Vangen og sentrum av Voss. Her finner du et bredt servicetilbud med butikker, dagligvare, apotek, vinmonopol, kaféer og restauranter – alt du trenger i det daglige, innen komfortabel rekkevidde.

Sentrum byr også på et rikt kulturtilbud gjennom året, med arrangementer som Ekstremsportsveko, VossaJazz og Osafestivalen. På Voss Kulturhus finner du kino og bibliotek, samt ulike konserter og arrangementer gjennom året.

For den turglade ligger alt til rette for en aktiv og naturnær livsstil. Fra eiendommen kan du gå rett ut på fine turstier i nærområdet, blant annet via Rognsbakken mot Mølstertunet og videre i variert terreng. Ønsker du en lengre tur med flott utsikt, kan du følge stien helt opp til Hangurstoppen.

I gangavstand finner du også Prestegardsmoen med lett terreng og fine turmuligheter året rundt – perfekt for rolige spaserturer. På varme dager frister et bad i Vangsvatnet, mens Vossabadet tilbyr helårs badeglede innendørs.

Fra sentrum går Bergensbanen med togforbindelse til Oslo og Bergen, og Voss Gondol tar deg til fjells på få minutter. Herfra har du direkte tilgang til turterreng sommerstid og alpinanlegget til Voss Resort vinterstid.

Dette er med andre ord en sjelden kombinasjon av fredelig og bilfri bomiljø, grønne fellesarealer og nærhet til både sentrum, kulturtilbud og naturopplevelser – en beliggenhet som gir ro i hverdagen og enkel tilgang til det beste Voss har å by på.

Velkommen til Rognstunet!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til skole og barnehager. Vangen skole er ca. 1 km unna og Klausabakken barnehage ligger i kort gangavstand fra boligen. Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere opplysninger.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til busstopp. Tog fra Voss stasjon med hyppige avganger retning Bergen og Voss.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsblokken er oppført med betong som hovedkonstruksjon. Dette gjelder bærende konstruksjoner som gulvdekker, yttervegger og etasjeskiller. Innvendige delevegger i leiligheten fremstår i hovedsak som oppført i trekonstruksjoner.

Innvendige overflater består hovedsakelig av slette overflater i gips og betong i himling og på vegger.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat.

På bad er det malt gips i himling, samt flislagte overflater på vegger og gulv.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

Årsak:

Mindre mekanisk skade på klemring i sluk. Skaden kan ha oppstått ved montering eller ved seinare handtering i samband med reinhald eller vedlikehald av sluket.

Risiko:

Klemring er ein viktig del av tettinga mellom membran og sluk. Skade på klemring kan redusere klemminga av membranen og dermed påverke tettleiken rundt sluket.

Omfanget av eventuell påverknad er vanskeleg å fastslå utan nærare testing.

Konsekvens:

Dersom klemminga av membranen vert redusert, kan det oppstå lekkasje ved sluk.

Over tid kan dette føre til fuktinntrenging og skade i konstruksjonen rundt sluket.

Tiltak:

Det kan vurderast nærare kontroll av tetting rundt sluket, til dømes ved belastningstest av sluket. Eventuell demontering av klemring bør utførast av fagperson, då membranen

kan henge fast i klemringa og det normalt vil vere behov for ny pakning ved demontering.

Vinduer og ytterdører:

Årsak:

Alder på vindaug frå byggeår, kombinert med eldre byggemåte med avgrensa tetting rundt karm. Registrert overmaling har ført til redusert funksjon på eitt opningsvindaug.

Risiko:

Luftlekkasjar kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort. Over tid kan mangelfull tetting rundt vindaug auke risiko for fuktinntrenging i tilstøytande konstruksjonar, særleg på vêrutsette fasadar.

Konsekvens:

Auka energitap og redusert innekomfort. Ved eventuell vidare forringing kan det oppstå fuktskadar i karm/omramming eller tilstøytande bygningsdelar.

Tiltak:

Det bør gjennomførast jamleg kontroll og normalt vedlikehald så lenge vindauga vert nytta vidare. Utsifting bør påreknast på sikt for å oppnå betre luft- og vasstetting samt betre isolasjonsverdi. Det vert gjort merksam på at utsifting av vindaug normalt er sameiget sitt ansvar.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Årsak:

Avgrensa inspeksjonsmoglegheit av skjulte rørføringar. I tillegg er det registrert ei ikkje optimal løysing for bortleiing av lekkasjevatn i fordelarskap.

Risiko:

Ved lekkasje frå røyr-i-røyr-system eller koplingar i fordelarskap kan vatn spreie seg i skapet før det vert leia til avløp. Dette kan medføre at lekkasje ikkje vert oppdaga umiddelbart.

Konsekvens:

Skjult lekkasje kan over tid føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar dersom forholdet ikkje vert oppdaga og utbetra tidleg.

Tiltak:

Det vert anbefalt å rydde og tilretteleggje botn av fordelarskap slik at lekkasjevatn uhindra kan leiast til avløp. Montering av lekkasjesensor i fordelarskap kan vere eit tiltak for tidleg varsling ved eventuell lekkasje.

Forhold som har fått TG IU:

Det er etablert markterrasse mot sør med utgang frå stove.

Terrassen er oppført med betongheller lagt direkte på grunnen. Då konstruksjonen ligg på terreng, er det ikkje registrert tettesjikt under dekke.

Terrassen var snødekt på synfaringsdagen, og overflata var difor ikkje fullt ut tilgjengeleg for kontroll. Ujamnheiter i dekke kan ikkje utelukkast.

Det er registrert oppkant med beslag under skyvedør/vegg, noko som bidreg til å

hindre vassinntrenging mot konstruksjonen.

Samla sett er terrassen vurdert til "TG ikkje undersøkt" grunna snødekke, men terrassen framstår som ein enkel konstruksjon med avgrensa risiko, utover eventuelle ujamnheiter i dekke.

Opplysninger er hentet fra vedlagte eierskifterapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vinjo AS og Voss Varmer og bad AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Nye varmekabler, ny membran, nye fliser, ny dusj armatur, montert vegghengt toalett, ny baderomsinnredning fra HTH, ny varmtvannsbereder, ny utslagsvask.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Helt ny membran på hele badet. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

Noe trekk ved kaldt vær rundt vinduer i spisestue. Har brukt akryl i skjøt mellom vindu og vegg som har hjulpet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Akryl mellom vindu og vegg for å tette luftlekkasje.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Voss Varmer og bad AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny innebygget susterne på vegghengt toalett, montering av dusjgarnityr, montering av ny servant på bad, ny varmtvannsbereder på bad, montering av nye vanninstallasjoner på kjøkken.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Voss Energi AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vegghengt varmepumpe i stue tilpasset gulvstående oppvarming. Luft sendes ut i 80 graders vinkel for bedre luftsirkulasjon av varme. Pumpen har også aircondition for kjøling sommerstid.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skutle el-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer til kjøkken, spotter i tak stue, spotter i tak bad, nytt strømpunkt varmtvannsbereder bad, installering av nye lyspunkt, noen nye stikkontakter. Alt arbeid ble gjort i forbindelse av totalrenovering av leilighet i 2021.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- Ja

For gamle Rogne internat har det vært snakk om å bygge om til leiligheter i en del år. Har aldri mottatt noe nabovarsel eller lignende om fremdriften i planene. Uvisst når planarbeidet settes i gang. Sameiet har tatt kontakt med eier av Rogne internat uten å ha fått noe konkrete svar.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vinjo AS / Atec Voss AS

Beskrivelse av arbeidet: Div tømmerarbeid i forbindelse med oppussing av leilighet i 2021 av Vinjo AS. I 2025 er alle innvendige dører skiftet ut samt montert garderobeskap på soverom, utført av Atec Voss AS.

Innhold

Leiligheten går over ett plan og inneholder:

Entré, gang, to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og bod. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod like ved inngang til leiligheten. Fast garasjeplass i felles anlegg.

Det er heis i bygget.

Standard

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Rognstunet 10. Leiligheten fremstår som en romslig og moderne 3-roms med gjennomgående høy standard og en svært god planløsning. Boligen ble omfattende renoverert i 2021, med nye gulv, nye listverk og ny overflatebehandling på alle vegger. Kjøkken og bad ble totalfornyet i samme periode, og det elektriske anlegget ble oppgradert for å ivareta leilighetens kvaliteter og funksjonalitet. Nye innerdører i 2026 og montert skyvedørsgarderobe på hovedsoverom samme år.

Entréen er romslig og innbydende, med 60x60 fliser og varmekabler i gulv – en praktisk og komfortabel løsning, spesielt på våte dager. Her er det montert nytt garderobeskap med skyvedører og gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Videre følger en romslig gang med et praktisk innhukk som egner seg godt som hjemmekontor eller til eksempelvis tørkeplass.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og luftig løsning på hele ca. 51 kvm, som gir rikelig med plass til både sofagruppe, mediemøblement og spisebord. Spiseplassen ligger naturlig i tilknytning til kjøkkenet, samtidig som den er noe skjermet fra stuedelen. Deler av taket er lektet ned med integrerte spotter som gir et moderne uttrykk og god belysning. I 2024 ble det installert ny gulvstående varmepumpe, som sikrer effektiv og jevn varmefordeling i rommet.

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 11 kvm med plass til utemøbler og grill. Terrassen er naturlig skjermet av vegetasjon og har gode solforhold fra tidlig morgen til utpå ettermiddagen. Markiseduken ble skiftet i mai/juni 2024.

Kjøkkenet er et stilrent og påkostet kjøkken fra HTH med rikelig skap- og benkeplass. Benkeplatene er i stein, noe som gir et eksklusivt preg, høy slitestyrke og enkel rengjøring. Kjøkkenøyen har heltrekkende steinplate som også er ført ned på begge langsider. Underlimt vask gir et sømløst uttrykk og praktisk renhold. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder platetopp, stekeovn, mikroovn og kombi kjøl/frys. I tillegg medfølger integrert vinskap fra Temptech med kapasitet på 42 flasker fordelt på to temperatursoner for henholdsvis rød- og hvitvin.

Badet ble totalrenoverert i 2021 av fagfirmaene Vinjo AS og Voss VVS. Det er lagt nye varmekabler, ny støp og ny membran på gulv og vegger. Badet har 60x60 fliser på gulv og vegger, med mosaikkfliser i dusjonen. Dusjen er utstyrt med regnfallsdusj og

innfellbare glassdører, og det er etablert praktisk nisje for oppbevaring. Videre inneholder badet vegghengt toalett, baderomsinnredning fra HTH med servant, stort vegghengt speil med integrert belysning, ny varmtvannsbereder, utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (med egen stikkontakt).

Leiligheten har to romslige soverom, begge vendt mot stille bakgård. Begge rommene har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Hovedsoverommet har en romslig garderobe med nye skyvedører med speil, montert i februar 2026.

Det medfølger innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter, samt en praktisk sportsbod rett utenfor inngangsdøren – ideell for oppbevaring av ski, sykkel og annet utstyr.

Kort oppsummert er dette en gjennomført og romslig leilighet med moderne standard, gode materialvalg og smarte løsninger – en bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og et stilrent uttrykk.

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. Hvitevarer på kjøkken følger med i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Store deler av leiligheten ble renoverert i 2021. Leiligheten fremstår i dag som lekker med meget god standard.

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Felleskostnader inkluderer tv/internett (grunnpakke).

Parkering

Parkering i garasje, med plass nr 18. Det er montert el-billader ved garasjeplass. Ellers gjesteparkeringer.

Garasjeplass er målt til 2,46m x 5,28m =13kvm.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige., polisenummer

Diverse

Informasjon fra Det Lokale Elektrisitetstilsyn:

"Det lokale el-tilsyn ved Tendranett AS stadfester med dette at det pr. 19.01.2026 ikke ligg føre noko offentleg pålegg på det elektriske anlegget i bustad med adresse Rognstunet 10, 5704 VOSS."

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på våtrom og entré.

Luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk i 2025 var på 11 934,4 kWh.

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 640 (Omkostninger totalt)

150 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 640 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 643 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 275 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt bolig. Merk at oppgitt beløp er en årsprognose mottatt fra kommunen. Fakturert beløp i 2025 var kr 6 603,99,-.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Dette blir fakturert via felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 183 780 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 735 118 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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.

Boenheten

Eierbrøk

563/10000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales kvartalvis og er på kr 13 067,-. Månedlig utgjør dette kr 4 355.66,-.

Felleskostnader inkluderer tv/internett (grunnpakke), vann, avløp, renovasjon, festeavgift, vaktmester og forsikring.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning. Felleskostnadene økte 01.01.2026. Styret arbeider med innløsning av festetomt. Dersom dette blir gjennomført, vil fellesutgiftene gå noe ned. Arbeidet med å innløse

tomten er ikke kommet lenger enn et estimat på hva det vil koste pr seksjonseier for å "kjøpe ut" tomten. Skal dette skje må det tas opp på årsmøte eller et ekstraordinært sameiermøte hvor det blir stemt over.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 356

Kommentar fellesgjeld

Sameiets formue er på kr 566 363 pr 01.01.2026.

Sameiet

Sameienavn

Seksjonssameiet Ringheimsvegen Terrasse

Organisasjonsnummer

980 330 079

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Etter årsmøte i 2025:

Regnskapet viser at omløpsmidlene er på kr 779 867,- og kortsiktig gjeld på kr. 287 220,-. Dette viser at sameiet har evne til å dekke betalingsforpliktelsene sine.

Styret har en nøktern strategi når det gjelder resultatutviklingen for sameiet. Målet for sameiet er å ha nok midler til å dekke løpende kostnader og kunne avsette nok midler til fremtidig vedlikehold og uventede kostnader. Slik styret legger frem budsjettet for 2025 får vi de buffer til fremtidig vedlikehold og til uventede reparasjoner. Bygningsmassen er over 25 år, så man må regne med økende vedlikehold.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i

salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i sameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet setter opp årlig dugnad. De som ikke møter på dugnaden ble i 2025 fakturert kr 350,- i dugnadsavgift.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 385, seksjonsnummer 14 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:

4621/49/385/14:

20.01.1999 - Dokumentnr: 89 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 93 804

Festetid utan begrensing

Pant for forfalt festeavgift

Kan overdragast utan samtykke frå heimelshavaren/utleigaren

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens §17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

- Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til femtidig avgift, med prioritet foran panthaverne

- Utgifter ifm. tomten og festekontrakten dekkes av fester.

- Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

20.01.1999 - Dokumentnr: 89 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 93 804
Festetid utan begrensing
Pant for forfalt festeavgift
Kan overdragast utan samtykke frå heimelshavaren/utleigaren
Med flere bestemmelse
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1998 - Dokumentnr: 2032 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 563/10000

01.01.2020 - Dokumentnr: 702610 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:49 Bnr:385 Snr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg terrassehus datert 05.07.2001.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger datert 03.01.1996 og 03.01.1997.
- Situasjonsplan datert 03.01.1996.
- Utomhusplan datert 17.12.1996.
- Tegninger datert 13.05.1997.
- Tegninger stemplet 03.06.1997, 23.09.1997, 02.01.1997, 27.01.1997, 05.02.1998 og 06.02.1998.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. I følge matrikkelrapporten ble det utstedt igangsettingstillatelse i 1997 og bygningen ble tatt i bruk i 1998. Oppgitt byggeår er tatt utgangspunkt for oppgitt årstall for igangsettingstillatelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.2001.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Vann og avløp faktureres via felleskostnadene til sameiet.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Reguleringsplan:

Plannavn: Rogne

Planid: 123585011

Delareal: 1 736m².

Formål: Blokkbebyggelse.

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Planid: 12352019004

Delareal: 1737m².

Arealbruk: Blokkbebyggelse, nåværende.

Delareal: 1 737 m²

Bestemmelse: Ytre sentrumsavgrensing.

Bestemmelse, hjemmel: Forhold som skal avklares og belyses.

Det er en pågående detaljregulering for fv 5402 Ringheimsvegen. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn, og skal opp til godkjenning i mars. Planen legger til rette for bygging av fortau langs Ringheimsvegen, fra Rognstunet og opp til Hjelane.

Det har vært igangsatt et planarbeid for gamle Rogne internat i 2017, men ifølge opplysninger fra kommunen har arbeidet stoppet opp. Det har aldri blitt levert inn et planforslag. Nå har det gått for lang tid, slik at et eventuelt planarbeid må varsles på nytt.

Adgang til utleie

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

Kortidsutleie av boligen i mer enn 30 sammenhengende døgn er ikke tillat. Totalt er det lov med 90 døgn i kalenderåret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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, tilstandsrapport 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-, markedsføringspakke kr 22 500,-, oppgjørshonorar kr 5 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 000,-, visninger kr 2 500,-, utskrift av heftelser og servitutter kr 290,- per stk og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Ansvarlig megler bistår av

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Edvin Bårdsen
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
edvin.bardsen@aktiv.no
Tlf: 411 22 119

Oppdragstaker

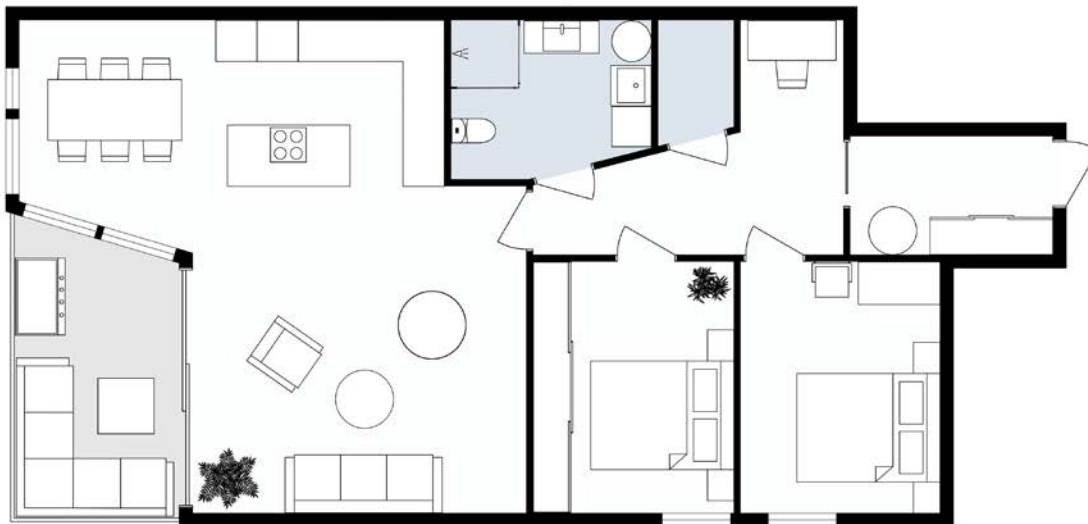
Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Rognstunet 10

lo
IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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





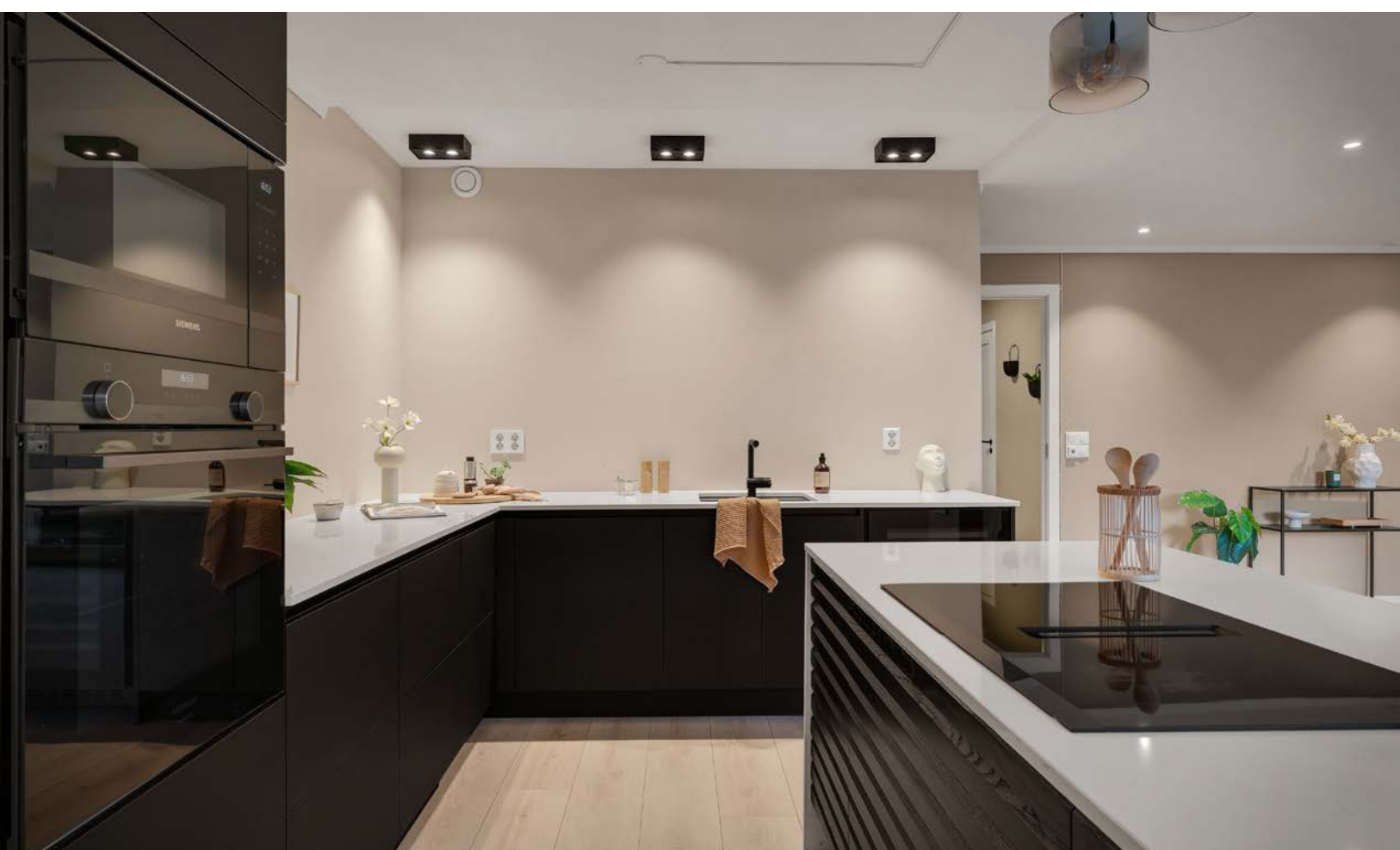


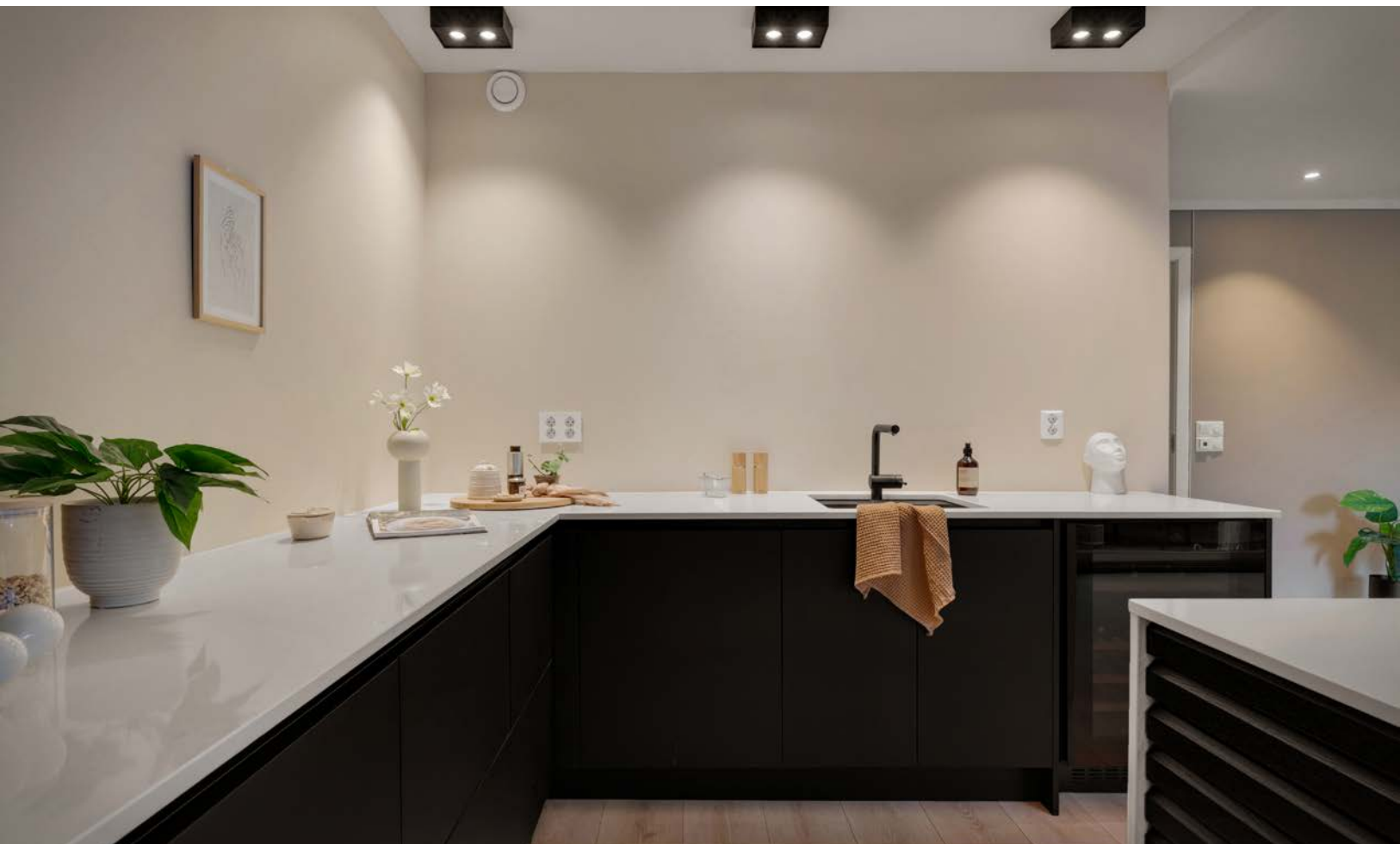














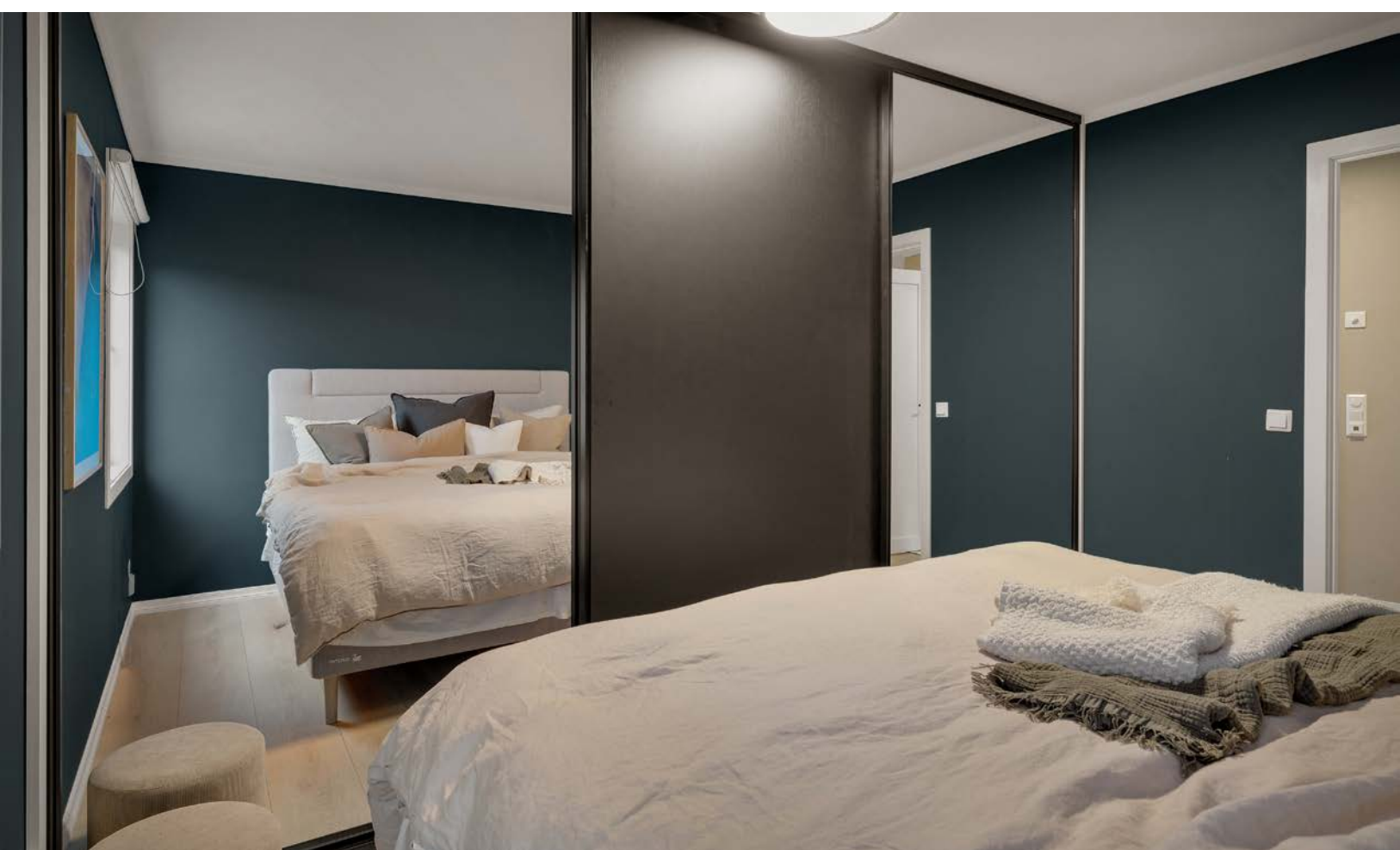










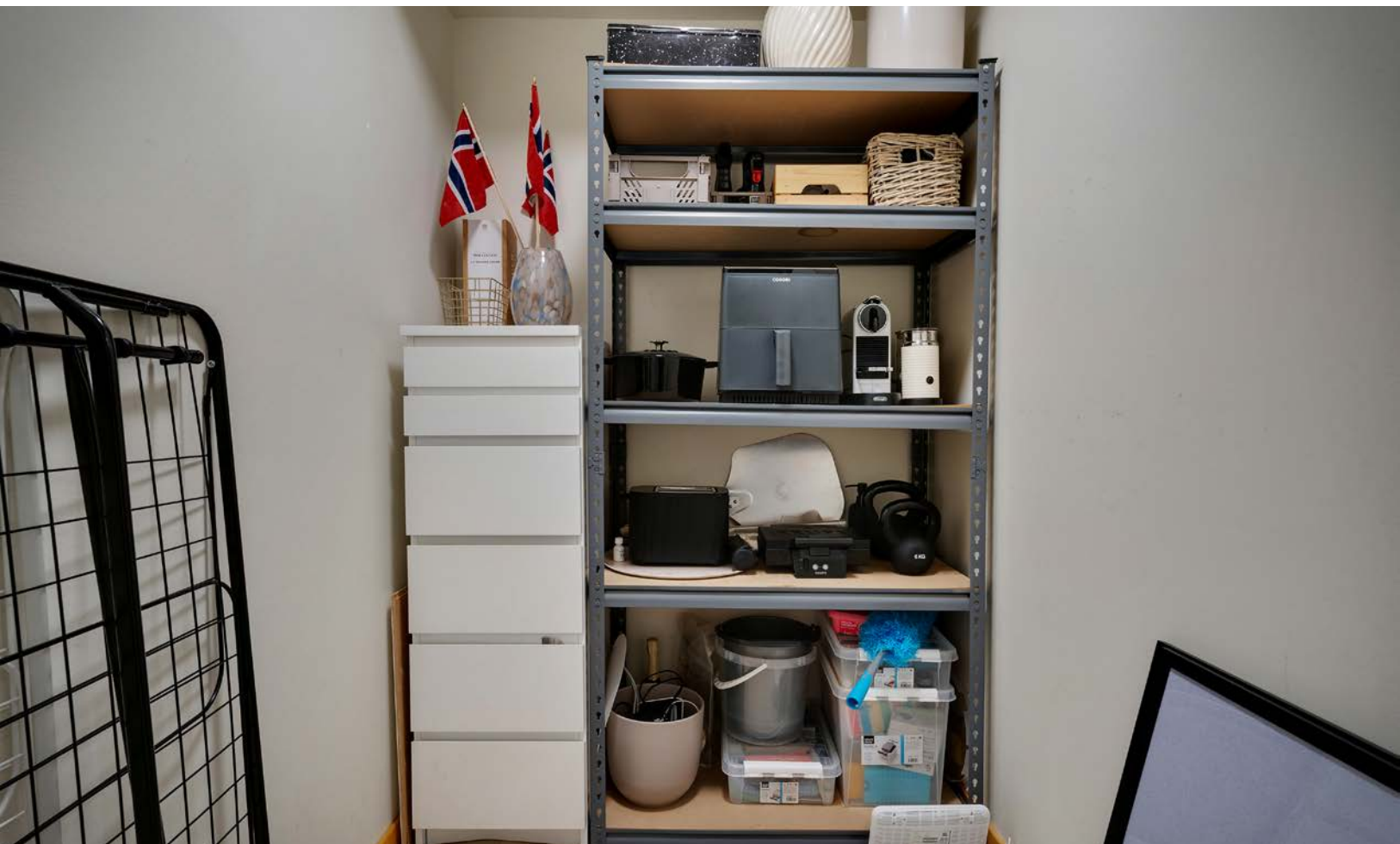








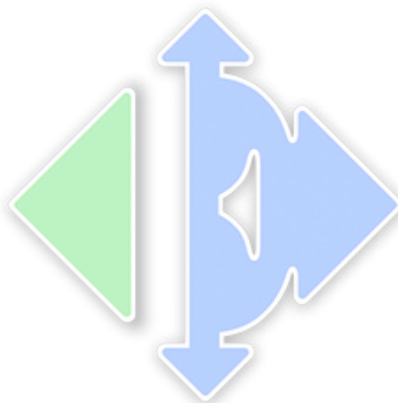






Vedlegg

Leilegheit i sameiga (i blokk)
Rognstunet 10
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 05/03/2026

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:49, Bnr: 385

Hjemmelshaver: Vegard Fjose

Seksjonsnummer: 14

Festenummer:

Andelsnummer: N/A

Byggeår: 1998

Tomt: 1 736 m²

Kommune: 4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Vegard Fjose

Befaringsdato: 26.02.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms2

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomta har eit areal på 1 736 m². Tomtestorleiken er henta frå Kommune kart.com og er ikkje kontrollmålt eller verifisert utover dette. Eventuelle avvik kan førekome.

Det vert gjort merksam på at eigedomen ligg på festetomt. Heimelshavar av seksjonen er fester av tomta, ikkje grunneigar. I denne rapporten er eigar av leilegheita omtalt som heimelshavar, noko som formelt gjeld seksjonen, medan tomtegrunnen er festa.

Det er opplyst at sameiget har planar om å løyse inn festetomta slik at denne vert felleseigd. Ei eventuell innløyseing vil medføre ein kostnad for kvar seksjon, fordelt etter eigarbrøk. Framlagt dokumentasjon viser at innløyseingskostnad for aktuell seksjon var berekna til kr 189 633 i 2024.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Leilegheitsblokk er oppført med betong som hovudkonstruksjon. Dette gjeld berande konstruksjonar som golvdekke, ytterveggar og etasjeskilje. Innvendige deleveggar i leilegheita framstår i hovudsak som oppført i trekonstruksjonar.

Oppbygging og isolasjonsmengde i ytterveggar er ikkje dokumentert og er difor ukjent.

Vindauge er av typen 2-lags isolerglass frå byggeår.

Innvendige overflater er i hovudsak utført med platekledde himlingar og vegg, samt laminat på golv.

Det er ikkje framlagt tekniske beskrivingar eller teikningar som dokumenterer konstruksjonsoppbygginga. Vurdering av byggemåte er basert på visuelle observasjonar ved synfaring. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å verifisere oppbygging av konstruksjonane, og faktisk utføring kan avvike frå skildringa ovanfor.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, innelima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må pårekna.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor pårekna avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Leilegheita er i hovudsak oppgradert dei siste 5 åra og framstår som godt vedlikehalden. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Golvvarme: Varmekablar på våtrom og entre. (Ligg og varmekabel i stova/kjøkken, men ukjent om dei fungerer)

- Luft-luft varmepumpe i stova.

- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn.

Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklæringsskjema frå heimelshavar/rekvirent.

Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep.

Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin antatte tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er fjerning av kjøkkenvegg. Dette er i utgangspunktet ikkje søknadspliktig.
- Ferdigattest er framlagt.
- Eigenerklæringsskjema utfylt av selgar er framlagt.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen. Skjemaet skal overleverast frå noverande eigar til ny eigar i rimeleg tid før overtaking. Dette for å sikre at ny eigar er gjort kjent med opplysningane som går fram av dokumentet før eigarskiftet vert gjennomført.

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

Innvendige overflater består hovudsakleg av slette overflater i gips og betong i himling og på veggar.

Golv er i hovudsak belagt med laminat.

På bad er det malt gips i himling, samt flislagde overflater på veggar og golv.

MERKNAD:

- Det er registrert mindre knirk i golv. Dette kjem truleg av knirk i sjølve golvborda. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar då det kan vera til sjenanse for nokon.

GENERELT:

Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er sal av eigedomen.

Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen. Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen.

Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold ved eigedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende svakheiter eller forhold som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit i 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan ha betydning for eigedomen sin tilstand, pliktar heimelshavar/rekvirent å opplyse om dette og eventuelt sørgje for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:

- Nye varmekablar og fliser i entre i 2021.
- Ny laminat i 2021.
- Nytt listverk i heile leilegheita i 2021.
- Bad er totalrenovert i 2021.
- Ny kjøkkeninnreiing i 2021.
- Elles er elektrisk anlegg rehabilitert ved renovering i 2021.
- Ny luft til luft varmepupe i 2024.
- Ny duk på markise i 2024.
- Nye innerdører i februar 2026. (Forutan karm til skyvedør ved entre)
- Ny skyvedørgarderobe på soverom i 2026.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkelte oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

FELLESKOSTNADER:

Opplysningar frå meklarbrev:

Fellesutgiftene omfattar TV/internett, vatn og avløp, renovasjon, vaktmeister tjenester, forsikring og øvrige driftskostnader.

Fellesutgiftene er opplyst til kr 4 356 per måned.

Det er vidare opplyst at sameiget vurderer å løyse inn festeavgifta for festetomta som bustadblokka står på. Ei eventuell innløyasing vil medføre ein større eingongskostnad for kvar seksjon, men kan på sikt gi lågare månadlege fellesutgifter.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	111	6	0	11
SUM BYGNING	111	6	0	11
SUM BRA	117			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggjar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler. Fleire rom har og skråstilte veggjar, som gjer at det noko utfordrande å måla kvart rom. Avvik på romstørrelse kan difor ikkje utelukkast.

1.ETASJE:

Entre - 6kvm med 2,50m takhøgde.

Gang - 14,4kvm med 2,49m takhøgde.

Soverom - 12,1kvm med 2,48m takhøgde.

Soverom - 13,5kvm med 2,49m takhøgde.

Bod - 2,9kvm med 2,50m takhøgde.

Bad - 8,4kvm med 2,16m takhøgde.

Stova/kjøkken - 51,3kvm med 2,37m takhøgde.

BRA-e:

Utvendig bod - 5,2kvm med 2,50m takhøgde.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er framlagte teikningar som definerer romtype.

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

GENERELT:

- Bustaden er opplyst å disponera garasjeplass i garasjeskjellar. Garasjeplass er målt til 2,46m x 5,28m =13kvm. Det er montert el-billadar ved garasjeplass.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Markterrasse mot sør målt til 11kvm.

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

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningssdelar utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

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

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar.
- Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert.
- Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll.
- Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimshavar/rekvirent er korrekt.
- Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad.

UTVENDIG

- Utvendige bygningsdelar, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringsdagen.

Sameiga har i hovudsak ansvar for vedlikehald og utskifting av utvendige bygningsdelar. Les vedtektene i sameiga for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

VÊR

- Nedbør og kaldt vær på synfaringsdagen.

INNENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr.
- Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

- Varmekabel stova/kjøkken: Eigar opplyser at det er etablert varmekablar i golv i stove og kjøkken. Varmekablane er frå byggeår. Det er ukjent om anlegget er i funksjon per dags dato, då eigar ikkje har funksjonstesta varmekablane i si eigartid. Manglande funksjon kan difor ikkje utelukkast.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Vegard Fjose

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

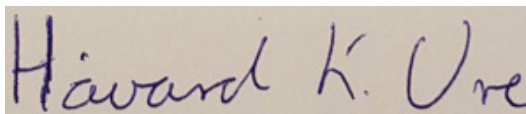
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

05/03/2026



Håvard Kvarme Ure

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

Badet har sparkla og malt gips i himling og flislagde veggoverflater. Det er ikkje påvist riss eller sprekker i himling eller veggflater, og det er heller ikkje registrert sprekker i fuger. Ved kontroll av tilfeldig utvalgte fliser på vegg er det ikkje påvist generelt bom (hulrom) i flisene. Det er ikkje påvist fuktskadar eller spor etter skadedyr på synlege overflater. Badet er utstyrt med to avtrekksventilar kopla til felles ventilasjonsanlegg.

Visuelt framstår overflate himling og vegg i god stand på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Badet har flislagd golv. Det er ikkje påvist riss eller sprekker i fliser eller fuger. Skjøter og underkant av eventuelle golvplater er ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Ved kontroll av golvflisene er det registrert ein mindre lyd ved banking på ei flis i området ved dusjsone. Dette kan indikere noko redusert limdekning under éi flis. Det er ikkje registrert laus flis eller synlege skadar. Forholdet er avgrensa og vurdert som eit mindre avvik. Følg med på eventuell utvikling. Det er ikkje påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikkje påvist knirk, flekker eller andre synlege skadar.

Fall mot sluk er målt og vurdert å vere i samsvar med teknisk forskrift. Det er registrert mindre ujamnheiter i overflata, noko som kan følgje av bruk av storformat fliser.

Med omsyn til fallforhold er terskel vurdert som tilfredsstillande. Høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dørterskel er vurdert å vere tilfredsstillande.

Visuelt framstår overflate golv i god stand på synfaringsdagen.

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

Membran er opplyst å vere frå 2021.

Ved kontroll i sluk er det registrert membran ført under klemring. Det er registrert ein mindre skade i form av ein knekt del på klemringa. Membran ligg synleg korrekt plassert under klemring, og det er ikkje registrert teikn til laus membran eller manglande klemming ved synfaring.

Det vert likevel gjort merksam på at klemring er ein viktig del av tettinga rundt sluk. Ifølgje fagleg vurdering frå leverandør av membransystem kan skade på klemring potensielt påverke funksjonen, då klemringa er utforma for å sikre jamn klemming av membranen mot sluket. Omfanget av eventuell påverknad er vanskeleg å fastslå utan vidare testing.

Det er ikkje utført hulltaking grunna manglande tilkomst. Kjøkkeninnreiing og kvitevarer er plassert slik at det ikkje er praktisk mogleg å etablere kontrollpunkt i tilknytning til dusjsone. Underteikna vurderer det som uheldig å bore i område utan fuktbelastning, då dette kan gje eit misvisande bilete av tilstanden. Det er på denne bakgrunn ikkje gjennomført fuktkontroll med fuktmåleverktøy. Overflatemåling på romsida, der det er tilgang, kan dessutan gi usikre utslag då målinga ikkje seier noko om eventuell fukt bak tettesjiktet.

Badet er renovert i 2021 og er 5 år gammalt.

Merknader:

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing frå 2021 av typen HTH med i hovudsak slette frontar med spilefrontar på kjøkkenøy. Benkeplate i stein. Det er integrerte kvitevarer beståande av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og venskap. Kokelepp er plassert i kjøkkenøy med ventilator og avtrekk via kolfilter.

Vanninstallasjon er frå byggeår.

Det er ikkje registrert knirk, skadar eller fuktskjolder på golv. Det er heller ikkje påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller øvrige vassinstallasjonar. Trykk i kran og avrenning frå avløp er kontrollert og vurdert som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert teikn til fukt eller råte i tilgjengelege nabokonstruksjonar.

Kjøkkenet framstår i god stand på synfaringsdagen med registrert normal bruksslitasje.

Merknader: Avtrekk frå kjøkkenventilator skjer via kolfilter, som resirkulerer lufta og ikkje fører fuktig luft direkte ut av bustaden. Det er elles etablert mekanisk avtrekk i bustaden, inkludert ventil på kjøkken, noko som bidreg til transport av fuktig luft ut av eininga. Løysinga vert samla sett vurdert som tilfredsstillande, under føresetnad av at kolfilter i kjøkkenventilator vert reingjort og/eller skifta jamleg.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Bustaden har ikkje eigne spesialrom som teknisk rom, rom under terreng eller separat toalettrom.

Andre rom som ikkje er særskilt omtalte elles i rapporten, vart oppgraderte i 2021 med nymala overflater på tak og vegg, samt nytt golv.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil kunne vere mindre hol, skjolder og merke i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. Vegg kan ha teikn til bruksslitasje, som mindre hakk, misfarging, skrapemerke eller spor etter festemateriell. Golv vil òg kunne ha normal bruksslitasje, herunder misfarging, riper og mindre ujamnheit som følgje av møblement og dagleg bruk. Noko knirk i golv er registrert. Det kan verka sjenerande, men påfører ikkje bygningskroppen noko form for skade.

Slike forhold vert vurderte som normale og er ikkje å rekne som feil eller manglar.

Merknader:

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

Vindauge er av typen 2-lags isolerglass frå byggeår.

Det er ikkje påvist punkterte glas på synfaringsdagen. Punktering kan likevel kome til syne under andre klimatiske forhold, og kan difor ikkje heilt utelukkast.

Det er registrert luftlekkasjar rundt vindauger. Dette vurderast å ha samband med eldre byggemåte og manglande eller redusert tetting rundt karm. Vindauge på fasadar utan takoverbygg er generelt meir utsette for vêr- og fuktbelastning.

Det er ikkje registrert direkte skadar på vindauger eller ytterdører, men alder og normal slitasje er synleg. Eitt opningsvindauge i stove let seg ikkje opne, truleg som følgje av overmaling. Dette vert vurdert som ein funksjonssvikt.

Med bakgrunn i alder, registrerte luftlekkasjar og redusert funksjon vert det anbefalt å vurdere utskifting av vindauger for å oppnå betre luft- og vann-tetting samt betre isolasjonsverdi. Gjer merksam på at utskifting av vindauger normalt er sameiga sitt ansvar og vil ha påverknad på fellesutgifter.

Merknader:

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

Det er etablert markterrasse mot sør med utgang frå stove.

Terrassen er oppført med betongheller lagt direkte på grunnen. Då konstruksjonen ligg på terreng, er det ikkje registrert tettesjikt under dekke.

Terrassen var snødekt på synfaringsdagen, og overflata var difor ikkje fullt ut tilgjengeleg for kontroll. Ujamnheiter i dekke kan ikkje utelukkast.

Det er registrert oppkant med beslag under skyvedør/vegg, noko som bidreg til å hindre vassinntrenging mot konstruksjonen.

Samla sett er terrassen vurdert til "TG ikkje undersøkt" grunna snødekke, men terrassen framstår som ein enkel konstruksjon med avgrensa risiko, utover eventuelle ujamnheiter i dekke.

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

Vassinstallasjonen er frå byggeår. Anlegget er utført som røyr-i-røyr-system med fordelarskap plassert på bad.

Hovudstoppekran er lokalisert i skap og vart funksjonstesta utan registrerte avvik.

Røyrføringar er i hovudsak skjulte i konstruksjon, med unntak av tilkoplingar under vask og i fordelarskap. Dette medfører avgrensa inspeksjonsmoglegheit. Med bakgrunn i alder og synlege forhold vert anlegget ikkje vurdert som utgått på dato.

I fordelarskap er det etablert avløp for lekkasjevatt. Løysinga framstår ikkje heilt optimal, då det er risiko for at lekkasjevatt kan spreie seg i delar av skapet før det vert leia til avløp. Det vert anbefalt å rydde og tilretteleggje botn av skapet slik at lekkasjevatt uhindra kan renne mot avløp, samt å montere fuktfølar i botn av skapet for tidleg varsling ved eventuell lekkasje.

AVLØPSRØYR:

Avløpsrør er i hovudsak skjulte, med unntak av synlege røyrføringar under vask. Eventuelle stakeluker er ikkje kjent. Staking kan normalt gjennomførast via toalett, sluk eller anna sanitærutstyr. Lufting av avløpssystemet er ikkje dokumentert, men vert vurdert å vere felles for bygget.

Med bakgrunn i alder og registrerte forhold vert avløpsrør ikkje vurderte som utgått på dato.

WC:

Det er montert vegghengt WC med innebygd sisterne. Ifølgje opplysningar frå røyrleggjar er det nytta sisterne med sealingbag som lekkasjesikring rundt innbygginga (opplyst over telefon).

Ved denne løysinga vil eventuell lekkasje normalt bli leia ut og synleggjort bak toalettskåla. Det er registrert dreneringsmoglegheit bak toalettskåla.

Inspeksjonsmoglegheita er avgrensa til tilkomst via demontering av trykkplate. Tilkomst frå baksida er hindra av kjøkkeninnreiing på motstående side av vegg. Dokumentasjon på utført arbeid er ikkje framlagt.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvassberedar av typen OSO S 200 (2 kW). Produksjonsdato 03.06.2021.

Det er ikkje påvist avdrypp, lekkasje eller fuktskjolder ved synfaring.

Bereder er plassert på golv på bad med sluk i rommet, noko som fungerer som lekkasjesikring ved eventuell svikt.

Plassering vert vurdert som tilfredsstillande.

Merknader:

Bustaden er tilkople felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk i leilegheita. Anlegget er frå byggeår. I samband med ombygging av kjøkken i 2021 vart det montert ekstern motor i leilegheita, tilkople det felles anlegget. Regulering som tidlegare var integrert i kjøkkenventilator er omgjort til eigen brytar plassert i gang. Det er mekanisk avtrekk frå kjøkken, to ventilator på bad og ein ventil i bod. Tilførsel av friskluft skjer via spalteventilator i vindauge som igjen vert fordelt til forskjellige rom via spalter under dørblad.

Det er ukjent når anlegget sist vart inspisert, reingjort eller eventuelt fornya. Ventilasjonsanlegget er ikkje funksjonstesta utover enkel kontroll av luftbevegelse ved ventilator. Ventilasjonsaggregat er normalt under burettslagets ansvar. Den eksisterande ventilasjonsløyninga er vurdert til TG1 etter dagens bruksmønster og konstruksjon mtp. lufttettheit. Endringar i bruk, som auka personbelastning eller endra romfunksjon, kan medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde tilfredsstillande innelima og redusere risiko for fukt. Eventuell oppgradering av vindauge og/eller ytterveggar med betre vindtetting kan påverke naturleg lufttilførsel. Det må i så fall sikrast at tilstrekkeleg tilførsel av friskluft vert ivareteken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Gjer merksam på at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innfor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast kvart 5. år etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg med opprinnelse frå byggeår, med oppgraderingar gjort i 2021. Samsvarserklæring er framlagt, men den er ikkje fullstendig med beskrivingar og underskrift. El. Anlegg: Sikringskap plassert i gang. Visuelt kontrollert utan registrerte avvik. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

REKVIRENT OPPLYSER:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløyning av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

MERKNADER:

- Det er opplyst at det er utført endringar av elektrisk anlegg etter byggeår. Samsvarserklæring er framlagt, men samsvarserklæringa er ufullstendig. Den manglar beskrivingar og underskrift av godkjent installatør. Det er dog framlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2022, utan avvik.
- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn av DLE (Det Lokale Eltilsyn) dei siste fem åra.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

TEIKNINGAR/FERDIGATTEST

- Det er framlagt mellombels bruksløyve og ferdigattest på bustadblokka.

- Det er framlagt teikningar av bustaden. Teikning syner at delevegg ved kjøkken er fjerna til fordel for åpen kjøkkenløsning.

TILSTANDSGRADER

Ved TG2 og TG3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er konkret beskriven ved slike forhold, gjeld følgjande underliggjande tekst:

«Meirskadar på andre bygningsdelar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.»

Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må det leggjast til grunn at meirskadar kan oppstå som følgje av forholdet og tiltak må gjennomførast. Føreslåtte tiltak er basert på visuelle observasjonar ved synfaring. I enkelte tilfelle kan det vere behov for nærare undersøkingar før endeleg løysing eller omfang av tiltak kan fastsetjast.

TG2 – Merknad / moderat avvik

TG2 inneber at det er registrert avvik eller forhold som kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skade dersom dei ikkje vert følgde opp.

Det er normalt ikkje tale om akutte eller alvorlege skadar, men kjøpar må rekne med vedlikehald eller utbetring innan ein rimeleg tidshorisont.

Manglande oppfølging kan over tid føre til fuktskadar, svekking av konstruksjon eller meir omfattande tiltak .

TG3 – Vesentleg avvik / alvorleg tilstand

TG3 inneber at det er påvist vesentlege avvik eller skade som krev utbetring eller utskifting.

Tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Føreslåtte tiltak er basert på visuelle observasjonar ved synfaring. I enkelte tilfelle kan det vere behov for nærare undersøkingar før endeleg løysing eller omfang av tiltak kan fastsetjast. Dersom forholdet ikkje vert handtert, kan det føre til alvorleg forringing av bygningen, betydelege kostnader eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

BRANN

Røykvarslar:

Alle bustader skal ha røykvarslar eller brannalarmanlegg. Kravet er minimum éin røykvarslar i kvar etasje. Røykvarslar skal vere plassert i himling og i eigna område for tidleg oppdaging av brann.

I denne bustaden er det: (Likt i begge bueningar)

Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr i form av husbrannslange eller brannslukkingsapparat (skum eller pulver).

Skumapparat skal vere minimum 6 liter dersom dette er einaste slukkeutstyr. Pulverapparat skal vere minimum 6 kg dersom dette er einaste slukkeutstyr. Det vert anbefalt slukkeutstyr i kvar etasje.

I denne bustaden er det: (likt i begge bueningar)

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk****Årsak:**

Mindre mekanisk skade på klemring i sluk. Skaden kan ha oppstått ved montering eller ved seinare handtering i samband med reinhald eller vedlikehald av sluket.

Risiko:

Klemring er ein viktig del av tettinga mellom membran og sluk. Skade på klemring kan redusere klemminga av membranen og dermed påverke tetteleiken rundt sluket. Omfanget av eventuell påverknad er vanskeleg å fastslå utan nærare testing.

Konsekvens:

Dersom klemminga av membranen vert redusert, kan det oppstå lekkasje ved sluk. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging og skade i konstruksjonen rundt sluket.

Tiltak:

Det kan vurderast nærare kontroll av tetting rundt sluket, til dømes ved belastningstest av sluket. Eventuell demontering av klemring bør utførast av fagperson, då membranen kan henge fast i klemringa og det normalt vil vere behov for ny pakning ved demontering.

4.1 Vinduer og ytterdører**Årsak:**

Alder på vindaug frå byggeår, kombinert med eldre byggemåte med avgrensa tetting rundt karm. Registrert overmaling har ført til redusert funksjon på eitt opningsvindaug.

Risiko:

Luftlekkasjar kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort. Over tid kan mangelfull tetting rundt vindaug auka risiko for fuktinntrenging i tilstøytande konstruksjonar, særleg på vêrutsette fasadar.

Konsekvens:

Auka energitap og redusert innekjønt. Ved eventuell vidare forringing kan det oppstå fuktskadar i karm/omramming eller tilstøytande bygningsdelar.

Tiltak:

Det bør gjennomførast jamleg kontroll og normalt vedlikehald så lenge vindauga vert nytta vidare. Utskifting bør påreknast på sikt for å oppnå betre luft- og vass-tetting samt betre isolasjonsverdi. Det vert gjort merksam på at utskifting av vindaug normalt er sameiget sitt ansvar.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**Årsak:**

Avgrensa inspeksjonsmoglegheit av skjulte røyrføringar. I tillegg er det registrert ei ikkje optimal løysing for bortleiing av lekkasjevatn i fordelarskap.

Risiko:

Ved lekkasje frå røyr-i-røyr-system eller koplingar i fordelarskap kan vatn spreie seg i skapet før det vert leia til avløp. Dette kan medføre at lekkasje ikkje vert oppdaga umiddelbart.

Konsekvens:

Skjult lekkasje kan over tid føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar dersom forholdet ikkje vert oppdaga og utbetra tidleg.

Tiltak:

Det vert anbefalt å rydde og tilretteleggje botn av fordelarskap slik at lekkasjevatn uhindra kan leia til avløp. Montering av lekkasjesensor i fordelarskap kan vere eit tiltak for tidleg varslings ved eventuell lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Vegard Fjose

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rognstunet 10

5704 Voss

4621-49/385/0/14



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vinjo AS og Voss Varme og bad AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Nye varmekabler, ny membran, nye fliser, ny dusj armatur, montert vegghengt toalett, ny baderomsinnredning fra HTH, ny varmtvannsbereder, ny utslagsvask.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Helt ny membran på hele badet. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Noe trekk ved kaldt vær rundt vinduer i spisestue. Har brukt akryl i skjøt mellom vindu og vegg som har hjulpet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Akryl mellom vindu og vegg for å tette luftlekkasje.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Voss Varme og bad AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny innebygget susterne på vegghengt toalett, montering av dusjgarnityr, montering av ny servant på bad, ny varmtvannsbereder på bad, montering av nye vanninstallasjoner på kjøkken.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Voss Energi AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vegghengt varmepumpe i stue tilpasset gulvstående oppvarming. Luft sendes ut i 80 graders vinkel for bedre luftsirkulasjon av varme. Pumpen har også aircondition for kjøling sommerstid.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skutle el-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer til kjøkken, spotter i tak stue, spotter i tak bad, nytt strømpunkt varmtvannsbereder bad, installering av nye lyspunkt, noen nye stikkontakter. Alt arbeid ble gjort i forbindelse av totalrenovering av leilighet i 2021.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

For gamle Rogne internat har det vært snakk om å bygge om til leiligheter i en del år. Har aldri mottatt noe nabovarsel eller lignende om fremdriften i planene. Uvisst når planarbeidet settes i gang. Sameiet har tatt kontakt med eier av Rogne internat uten å ha fått noe konkrete svar.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vinjo AS / Atec Voss AS

Beskrivelse av arbeidet: Div tømmerarbeid i forbindelse med oppussing av leilighet i 2021 av Vinjo AS. I 2025 er alle innvendige dører skiftet ut samt montert garderobeskap på soverom, utført av Atec Voss AS.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ambita

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/49/385/0/14

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 19.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/49/385/0/14

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 19.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø

Nye vedtekter for Seksjonssameiget Ringheimsvegen Terrasse.
Vedtekter godkjent på årsmøtet 22.04. 2021 avløyser vedtektene frå 14.04. 2016.

VEDTEKTER

FOR

SEKSJONSSAMEIGET RINGHEIMSVEN TERRASSE.

§ 1. EIGEDOMEN OG EIGARFORHOLDET.

Eigedomen G.nr. 49, B.nr. 385, i Voss Herad, skal festast av dei som til ei kvar tid har lovleg tinglyst heimel til dei respektive eigarseksjonane. Eigedomen er delt opp i 22 eigarseksjonar. Til kvar seksjon knyter det seg bruksrett til delar av eigedomen som den tinglyste oppdelingsbegjæringa viser. Resten av eigedomen skal disponerast slik vedtektene bestemmer. Sameigebrøken er fastsett på grunnlag av brukseiningane sine innbyrdes areal- jf. Vedlegg 1.

Sameigarane skal ikkje ha forkjøpsrett, innløysingsrett eller oppkjøpsrett.
To seksjonar kan slåast saman til ein ved samrøystes vedtak.

For andre rettar og plikter vert det vist til det som fylgjer av desse vedtektene og Lov av 1.1. 2020 om endringar i eigarseksjonslova m.v. med forskrift og ev. seinare endringar.

§ 2. RETTSLEG RÅDERETT.

Alle seksjonseigarane skal vera medlemmer av sameiget. Sameiget skal ha til formål å forvalte og nytte eigedomen til beste for sameigarane.

Den enkelte sameigar har likevel full rettsleg råderett over sin seksjon. Ved sal eller utleige av det bruksretten omfattar, skal det likevel gjevast skriftleg melding til styret/forretningsførar. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Dersom ikkje anna er meldt frå om innan 14 - fjorten – dagar etter skriftleg melding er motteke, skal ervervar av eigarseksjonen eller leigetakar vera å sjå som godkjent, jf. likevel § 12, 2. Ledd.

§ 3. FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHALD M.M.

Brukseiningane som er knytt til eigarseksjonane må ikkje nyttast slik at dei er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar. Leilegheitene kan berre nyttast til å bu i.

Fellesanlegg må heller ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg hindrast i den bruk som er tiltenkt eller avtalt.

Leilegheitene V3 og V6 har eksklusiv bruksrett og vedlikehaldsplikt for eit areal framføre leilegheitene som erstattar manglande terrasse – jf. utomhusplan datert 17.12. 1996.

Korttidsutleige av bustadseksjon i meir enn 30 samanhengande døgn er ikkje tillate. Totalt er det lov med 90 døgn i kalenderåret.

Årsmøtet kan med fleirtal på minst to tredjedelar endre årsramma til mellom 60 og 120 døgn.

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret installere ladepunkt for elbil i tilknytting til eigen parkerings/garasjeplass .

Brukarane pliktar å halda vanlege hus- ordensreglar. Vedlikehaldet av brukseiningane kviler på den enkelte sameigar. Unnlèt ein å utføra vedlikehald som er nødvendig for å bevara

eigedomens verdi, eller avverje ulemper, kan sameiget få det utført for vedkomande si rekning.

Innvendig vedlikehald av eigen seksjon og andre rom som høyrer inn under seksjonen, ligg fullt ut på den enkelte sameigar si eiga rekning. ,
Seksjonseigaren skal reinske sluk og halde avløpsrør opne fram til fellesleidningane.
For vatn- og avløpsleidningar reknast frå og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske leidningar reknast frå og med bustadseksjonens sikringsboks. Døra til den enkelte seksjon og vindaug, både inn- og utvendig, skal vedlikehaldast av den enkelte seksjonseigar. Innvendige endringar er tillate i den utstrekning dei ikkje kjem i konflikt med dei til ei kvar tid gjeldande bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameigarar.

Dyrehald er ikkje tillate , men styret kan gje dispensasjon i enkelte tilfelle om ikkje dyrehold er til ulempe for andre .

Ubygd grunn disponerast slik sameiget til ei kvar tid bestemmer.

§ 4. FELLES UTGIFTER

Utgifter som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining skal berast av sameigarane seg imellom etter eigarbrøkane, Til dekning av fellesutgifter skal det betalast forskotsvis kvart kvartal til sameiget som bygger på årsbudsjett. I budsjettet og dei seinare driftsrekneskap kan sameigarane vedta fondsopplegg til sikring av uføresette utgifter.
Ved eigarskifte kan ikkje ein sameigar krevje sin del av det eventuelle fondet utbetalt, med mindre den nye sameigaren skyt inn tilsvarande beløp.

Ekstraordinære innbetalningar kan innkrevjast med 14 – fjorten – dagars varsel etter behov og i medhald av styrevedtak.

§ 5. UTVENDIG VEDLIKEHALD M.M.

Utvendige arrangement på byggmassen – som tilbygg/påbygg og andre arbeid som skal meldast til bygningsmyndigheitene – er ikkje tillate utan føreliggjande godkjenning av styret i sameiget. Dersom det vert søkt om endringar av ikkje uvesentleg betydning for dei andre sameigarane, skal styret leggja fram spørsmålet for årsmøtet til avgjerd.

Utsifting av vindauger, dører, oppsetjing av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar etc., skal skje etter ein samla plan og etter at styret først har godkjent det.

Det utvendige vedlikehaldet av bygning og eitkvart fellesanlegg, underliggjande snø-rydding og liknande, kostast av sameiget. Dette gjeld også fornying av anlegg og alle driftsutgifter som knyter seg til eigedomen og tener fellesskapets interesser.

Areal utandørs som disponerast av sameigarane, jf. § 3, er dei med brukarrett som skal syte for/koste på vedlikehald og fornying.

Vedlikehald og fornying skal til ei kvar tid utførast så ofte det etter sin art er naudsynt for heile bygningen sin bevaring og utsjånad. Måling av bygningen skal skje under eitt og så ofte det er nødvendig. For ettersyn av installasjonar og liknande pliktar den enkelte sameigar i rimeleg utstrekning å gje tilgang til alt som omfattar bruksretten, og ein kvar enkelt pliktar å godta mogelege ulemper som fylgje av dette.

§ 5 b.

Sameige Ringheimsvegen Terrasse fester, saman med Sameige Rognetunet , G.nr. 49, B.nr. 380 Sameige Rogne. Sameige Rognebakken eig sin del av eigedommen.

Sameige Rogne, G.nr. 49, B.nr. 380, som i hovudsak består av vegar, parkeringsplassar og leikeplassar, vert forvalta av SS Rognetunet, SS Rognebakken og SS Ringheimsvegen Terrasse i fellesskap.

Alle sameigarar i Seksjonssameiget Ringheimsvegen Terrasse skal vera medlemmer i Seksjonssameiget Rogne.

Driftskostnadene skal delast mellom dei tre laga som fylgjer:

Seksjonssameiget Ringheimsvegen Terrasse:	-22/ 47
Seksjonssameiget Rognebakken:	-15/ 47
Seksjonssameiget Rognetunet:	-10/ 47

Sjå elles eigen sameigeavtale for Sameiget Rogne.

§ 6. MISLEGHALD.

Dersom den som eig seksjonen eller den som disponerer bruksretten, vesentleg mislegheld sine plikter ovanfor dei andre sameigarane, kan vedkomande påleggjast å flytta.

Om så skal det i tilfelle gjevast minst 3 – tre – månader skriftleg varsel. Fråflytting kan berre avverjast dersom misleghaldet er retta opp innan fristens utløp.

Dei andre seksjonseigarane (Sameige), har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som fylgje av sameigarforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til 2 gonger folketrygda sitt grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekninga vert beslutta gjennomført.

Elles gjeld «Lov om eierseksjoner §31, Panterett for seksjonseiernes forpliktelser».

Skuldig beløp kan sameiget også krevje inn på vanleg måte utan å gjere gjeldande den nemnd panteretten.

§ 7. STYRINGSORGAN

Sameiget skal ha eit styre som består av ein leiar og 2 andre medlemmer og med 2 varamedlemmer. Funksjonstida for styreleiar og dei 2 styremedlemene er 2 år. Styret skal bytast ut slik at styreleiar vert valt ny det eine året og nye styremedlemmer vert valt det påfølgjande året. Varamedlemene skal veljast for eitt år om gongen. Styreleiar, styremedlemmer og varamedlemmer kan veljast om igjen.

Styreleiar og eitt styremedlem i fellesskap forpliktar sameiget.

Eit medlem av styret har ikkje høve til å delta i handsaming av eller å ta avgjersler i noko spørsmål der han/ho eventuelt måtte ha særleg personleg eller økonomisk interesse av.

Styret står for forvaltning av felles saker, i samsvar med «Lov om eierseksjoner», sameigets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når 2 av medlemene er til stades. Vedtak fattast med alminneleg fleirtal. Ved likt stemmetal avgjer leiarens stemme. Alle styremedlemmer som deltek på styremøta skal underteikna protokollen.

§ 8. ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte skal haldast innan utgangen av juni månad kvart år. Innkalling skjer med varsel som skal vera minst åtte, høgst tjue dagar før.

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst 2 sameigarar som til saman har minst ein tidel av stemmene, krev det og samtidig melder frå om kva for nokre saker dei ynskjer skal verta handsama.

Innkallingsfristen er den same som for ordinære årsmøte. Saker som ein sameigar ynskjer skal verta handsama på det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når det vert sett fram krav om det, likevel seinast 3 veker før møtet.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møtet. Dagsorden, årsmelding, revidert rekneskap og eventuelt revisjonsmelding skal følgje med innkallinga og sendast til alle sameigarane med kjent adresse.

På årsmøtet kan det ikkje gjerast vedtak om andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga. Derimot kan det fattast vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært årsmøte for handsaming av moglege framlegg som vert sett fram.

På det ordinære årsmøtet skal fylgjande handsamast:

1. Årsmelding frå styret.
2. Årsrekneskap og rekneskapsoversikt for føregåande kalenderår.
3. Val av styre/revisor.
4. Godtgjering til styret og revisor.
5. Budsjett.
6. Andre saker som er nemnt i innkallinga.

Årsmøtet skal leiast av styreleiar med mindre årsmøtet vel ein annan møteleiar, som ikkje treng å vera sameigar. Med dei unntak som følgjer av «Lov om eierseksjoner» eller vedtektene, vert saker avgjort med fleirtal av dei som har stemt.

Sameigar har ei stemme for kvar seksjon dei eig. Ein sameigar kan vera representert under årsmøtet ved fullmektig som har skriftleg, datert fullmakt. Ved stemmelikheit avgjer ein saka ved loddtrekning.

Møteleiar har ansvar for at det vert ført protokoll. Møteleiar og minst ein seksjonseigar skal underteikna protokollen.

§ 9. SÆRLEGE AVGJERSLER VEDKOMANDE GARASJAR, LAGERROM OG BUER.

Sameigarane er plikta til å syta for forsvarleg vedlikehald av garasjar, lagerrom og buer som den enkelte sameigar disponerer.

Utan samtykke frå alle sameigarar kan den enkelte eigar ikkje overdra garasje til utanforståande. Eigarane vedtek såleis at garasjane, lager og buer i prinsippet høyrer saman med dei respektive seksjonane, og at overdraging og utleige skal skje under eitt.

Eigarane av seksjonane 1 – 10 og 13 – 20 (18 seksjonar) disponerer garasjeplass i garasjeanlegg, jf. vedlegg 2.

Seksjonane 11, 12, 21 og 22 disponerer carport i felles anlegg med Seksjonssameiget Rognebakken og Seksjonssameiget Rognetunet. På felleseigedomen G.nr. 49, B.nr. 380.

Alle sameigarar disponerer buer i seksjonssameigets fellesareal.

§ 10. TILBYGG – NYBYGG.

For ev. tilbygg/utviding av brukseiningane gjeld fylgjande:

Byggeteikningar skal på førehand leggst fram for dei andre sameigarane for godkjenning. Vedtak om tilbygg/utviding av brukseining krev samrøystes aksept frå alle sameigarane. Føresetnaden er at approbasjon frå dei kommunale byggetatar og seinare ferdigattest er innhenta. Finansiering er vedkomande sameigar sitt eige ansvar.

Nybygg som medfører riving av eksisterande bygningsmasse kan berre skje dersom alle sameigarane er samde. Det same gjeld ev. oppføring av garasjar og anlegg av biloppstillingsplassar på grunnarealet.

§ 11. FORRETNINGSFØRAR FOR SAMEIGET.

Styret tilset forretningsfører etter fullmakt frå årsmøtet. Kostnader skal spesifiserast i budsjettet.

§ 12. ORDEN – REINHOLD – OG DYREHALD.

Årsmøtet kan fastsetje vanlege ordensreglar for sameiget.

Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald i seksjonssameiget, kan brukar av seksjonen halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre bebuarane i sameiget.

§ 13. RETTSLEG RÅDERETT.

Ingen kan eige meir enn to bustadseksjonar i sameiget. Dette gjeld likevel ikkje ved ekspropriasjon, arv, forskot på arv eller tilfelle der kreditor tek over seksjonar for å redde sin fordring som er sikra med pant i seksjonen.

§ 14. PÅLEGG OM SAL.

Dersom ein sameigar til tross for åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen som det er spesifisert i «Lov om eierseksjoner», sist endra 01.01. 2020.

§ 15. SAMEIGETS MYNDIGHEIT

Den øvste myndigheit har årsmøtet. Med dei unnatak som fylgjer av lova eller vedtektene vert alle vedtak på årsmøtet avgjort med vanleg fleirtal (simpelt fleirtal).

Det vert kravd minst to tredels fleirtal for vedtak i fylgjande saker:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller tomt som etter tilhøva i sameiget går ut over vanleg forvalting og vedlikehald.
- b) Endring av fellesareal til ny bruk eller utviding av eksisterande.
- c) Sal, kjøp, bortleige eller leige av fast eigedom, inklusiv seksjon i sameiget som høyrer til eller skal høyre til sameigarane i fellesskap.
- d) Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvalting.
- e) Samtykke til endring av formål for ein eller fleire brukseiningar frå bustadformål til anna formål eller omvendt.

- f) Samtykke til reseksjonering (deling og samanslåing av to eller fleire seksjonar ifylgje paragraf 12 i «Lov om eierseksjoner» av 01.01. 2020.
- g) Tiltak som har samanheng med bebruarane, bu – eller bruksinteresser og som går ut over vanleg forvalting og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege fellesutgiftene.

§ 16. VEDTEKTER.

Alle sameigarar skal ha vedtekter. Desse skal opplyse om eigedomens grunnboksnemning og kor mange styremedlemer styret skal ha.

Vedtektene kan berre vedtakast og endrast på årsmøtet, og krev 2/3 fleirtal.

Desse vedtektene erstattar tidlegare vedtekter datert 14.04. 2016, på grunnlag av «Lov om eierseksjoner» sist endra ifylgje Lovdata 01.01. 2020.

Nabolagsprofil

Rognstunet 10 - Nabolaget Rogne/Mølster/Ullestad - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lundhaugen Linje 950, 964, 965	2 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	14 min 1.2 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 150 elever, 9 klasser	6 min 2.3 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	12 min 1.1 km
Voss gymnas 370 elever	14 min 1.2 km
Voss vidaregåande skule	4 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Strandavegen	9 min
Voss Tinghusplassen	11 min

«Hyggelige sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjente

naboer,



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

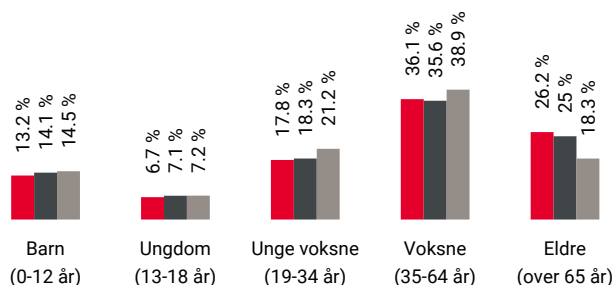
Veldig bra 80/100



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

Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	4 min 0.3 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 0.6 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

⚽ Ballbane Nye Lundhaugen barnehage 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Rogne vid.skule 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

🏊 MOVA Vangsgata 10 min 🚶

🏊 SKY Fitness Voss 11 min 🚶

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 19% blokk
■ 15% annet

Varer/Tjenester



Vangen

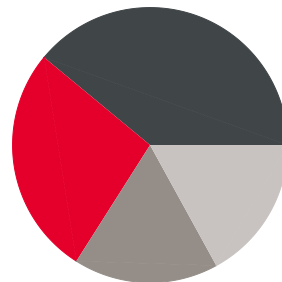
10 min 🚶



Vitusapotek Vossevangen

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



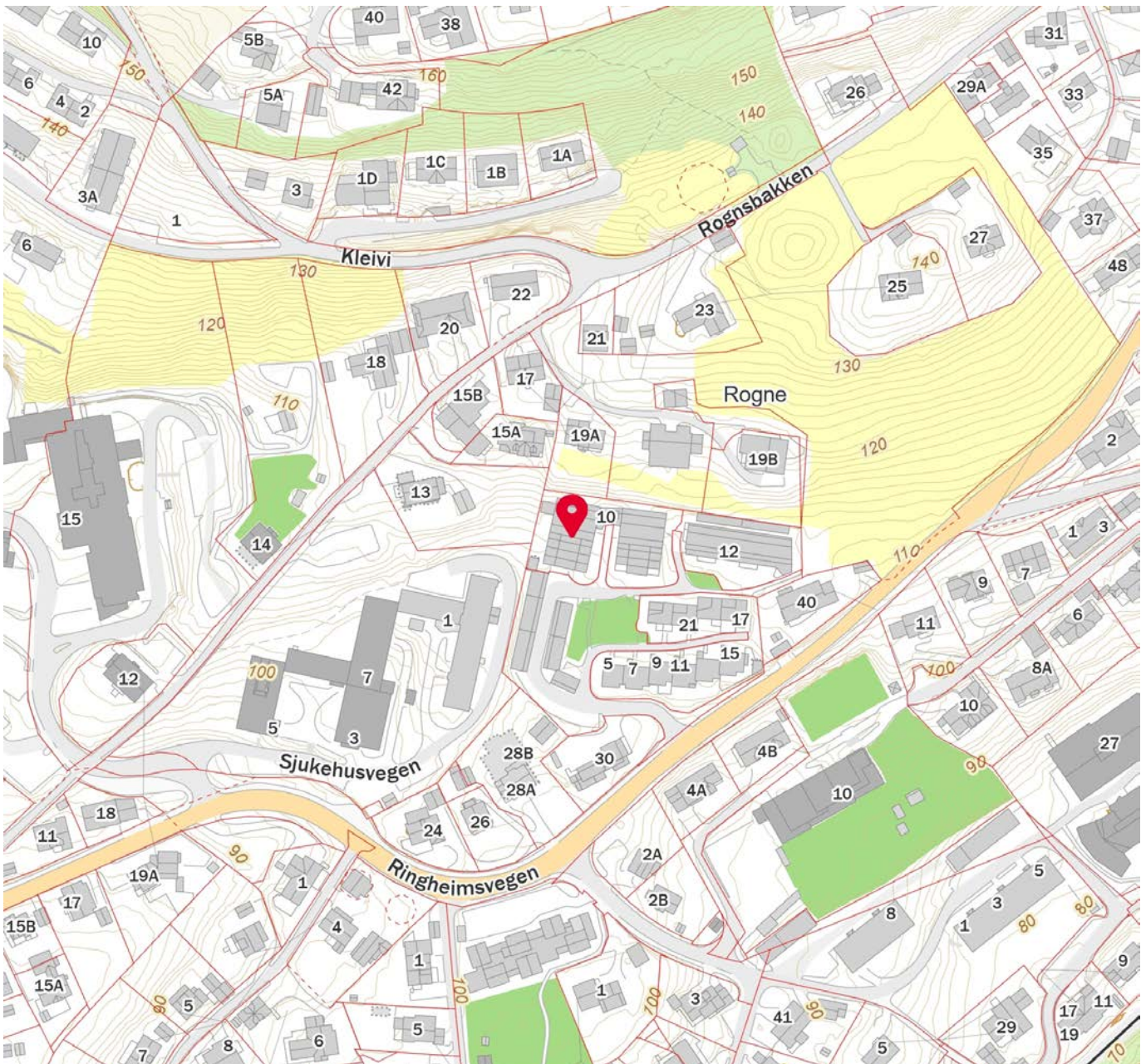
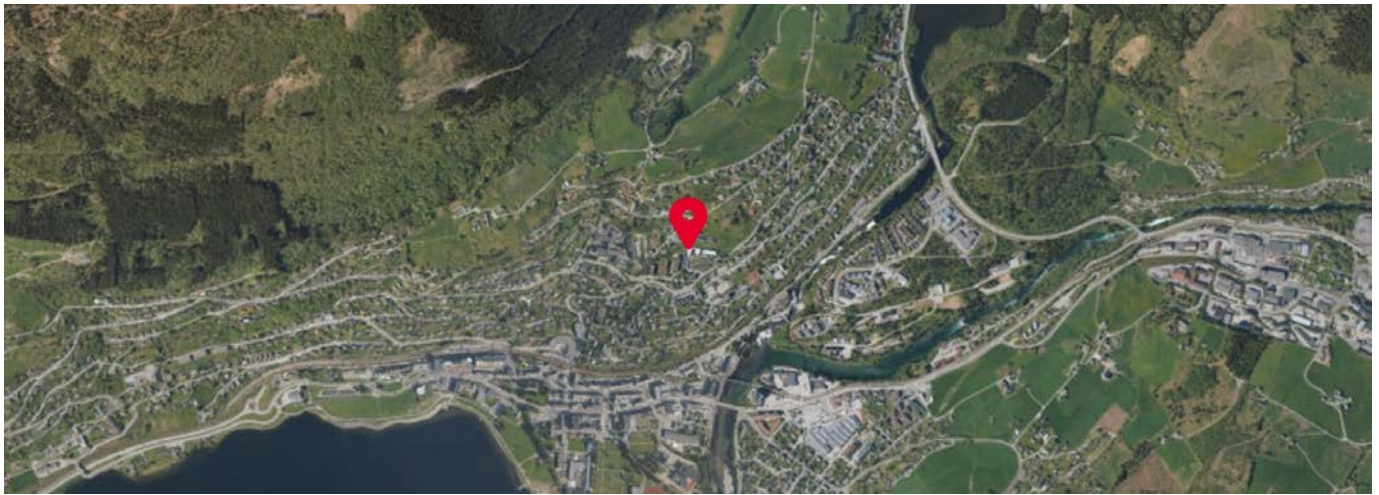
0%

47%

■ Rogne/Mølster/Ullestad
■ Vossevangen
■ Norge

Sivilstand

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





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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rognstunet 10
5704 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@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 viderefremidlet 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