

PROAKTIV



Sentrumsnært og barnevennlig.

Innholdsrik familiebolig over tre plan. Garasje m/bod. Fine uteplasser. Attraktivt område.

ROGNSBAKKEN 29A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



VOSS

Strålende familiebolig i attraktive og sentrumsnære Rognsbakken.
Garasje med bod. Flotte utsikts- og solforhold.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rognsbakken 29A, 5705 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 49, bnr. 208, i Voss kommune

Prisantydning: 7.800.000,-

Omkostninger: 209.250,-

Totalpris: 8.009.250,-

Kommunale avgifter: 17.573,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2013

Rom/soverom: 5/3

BRA: 187 m²

BRA-i: 187 m²

TBA: 72 m²

Garasje/Parkering: I garasje og på eiendommen for øvrig.

Tomt: 271 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	54	56
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
61	62	69	93
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
99	111	132	162
Seksjonering	Tegninger	Vedr. arvefeste m.m.	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,uttrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth
Megler MNEF
Mobil: 98 23 96 56
E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Rognshagen 29 A!

Attraktiv og funksjonell familiebolig med barnevennlig beliggenhet i sentrumsnære Rognsbakken. Kort vei til Vangen med alle sine servicefunksjoner, skoler, butikker, Knutepunktet med Voss Gondol, kultur- og idrettstilbud. Parkering i garasje med tilhørende bod, og på eiendommen for øvrig. Boligen går over tre plan og innehar moderne, solide kvaliteter. Kjeller inneholder hall m/trapp, 2 boder, vaskerom og stue. 1. etasje består av entré, bad og stue/kjøkken. 2. etasje har hall m/trapp, bad og 3 soverom. Tomten er pent opparbeidet med blant annet en romslig, overbygget terrasse med skjermet uteplass, i tillegg til en flott veranda i 2. etasje med nydelig utsikt over Gråsida og deler av Vangsvatnet.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / Område: Voss

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

Beliggenhet

Sentrumsnær og innholdsrik enebolig over tre plan, med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligfelt. Parkering i garasje med tilhørende bod, og på eiendommen for øvrig. Her er flotte utsikts- og solforhold fra fine uteplasser. Fra eiendommen er det kort vei til Voss Sjukehus og ca. 1,3 km til Vangen, med alle sine servicetilbud, skoler, butikker, Knutepunktet med Voss Gondol og varierte kultur- og fritidstilbud. Det er også kort avstand til friluftaktiviteter og gode turopplevelser. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt.



OFFENTLIG TRANSPORT

Rogne Linje 950, 964	3 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	15 min 1.3 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

Kiwi Vangen	11 min
Spar Voss	12 min

VARER/TJENESTER

Vangen	13 min
Vitusapotek Vossevangen	11 min

SPORT

Rogne vid.skule Aktivitetshall	6 min 0.6 km
Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	9 min 0.9 km
MOVA Vangsgata	11 min
SKY Fitness Voss	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Voss Tinghusplassen	12 min
Voss Strandavegen	14 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



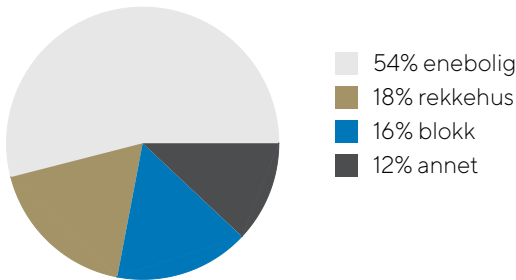
Adkomst

Fra Voss sentrum kjør inn på Ringheimsvegen i retning Voss Sjukehus. Følg veien ca. 1,1 km og sving til venstre inn på Rognsbakken. Kjør 223 m og eiendommen ligger på venstre hånd. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	13 min 1.2 km
Voss gymnas 370 elever	17 min 1.5 km
Voss vidaregåande skule	4 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	9 min 0.8 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	15 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL ROGNSBAKKEN 29A

BYGGEMÅTE

Se vedlagt Tilstandsrapport avholdt 15.12.25, hvor nedenfornevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. TUNET er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje. Ellers er tomten opparbeidet med platting/terrasse, og hage med plen.

Boligen er fordelt over tre plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak teknet med betongtakstein, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Tilstandsgrad 2:
Utvendig > Taktekking: Deler av taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Begge avvikene gjelder balkong i 2. etasje. Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Gitt avvikets mindre avvik vurderes det ikke som nødvendig med utbedringer.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på omtrent 25 år. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon eller utskifting.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten bildedokumentasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv: Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten bildedokumentasjon. På grunn av flislim rundt sluket, er det vanskelig å kontrollere utførelsen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget susterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Evt. innhent dokumentasjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist fuktsvelling i nedre del av baderomsplatene i dusjsonen. Dette skyldes sannsynligvis at det har blitt dusjet direkte på platene over tid. Ved kontroll i inspeksjonsluke og knevegg er det ikke registrert tegn til fukt i konstruksjonen bak platene.

TEKNISK GJENNOMGANG



ATTRAKTIVT OG
BARNEVENNLIG OMRÅDE



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv: Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

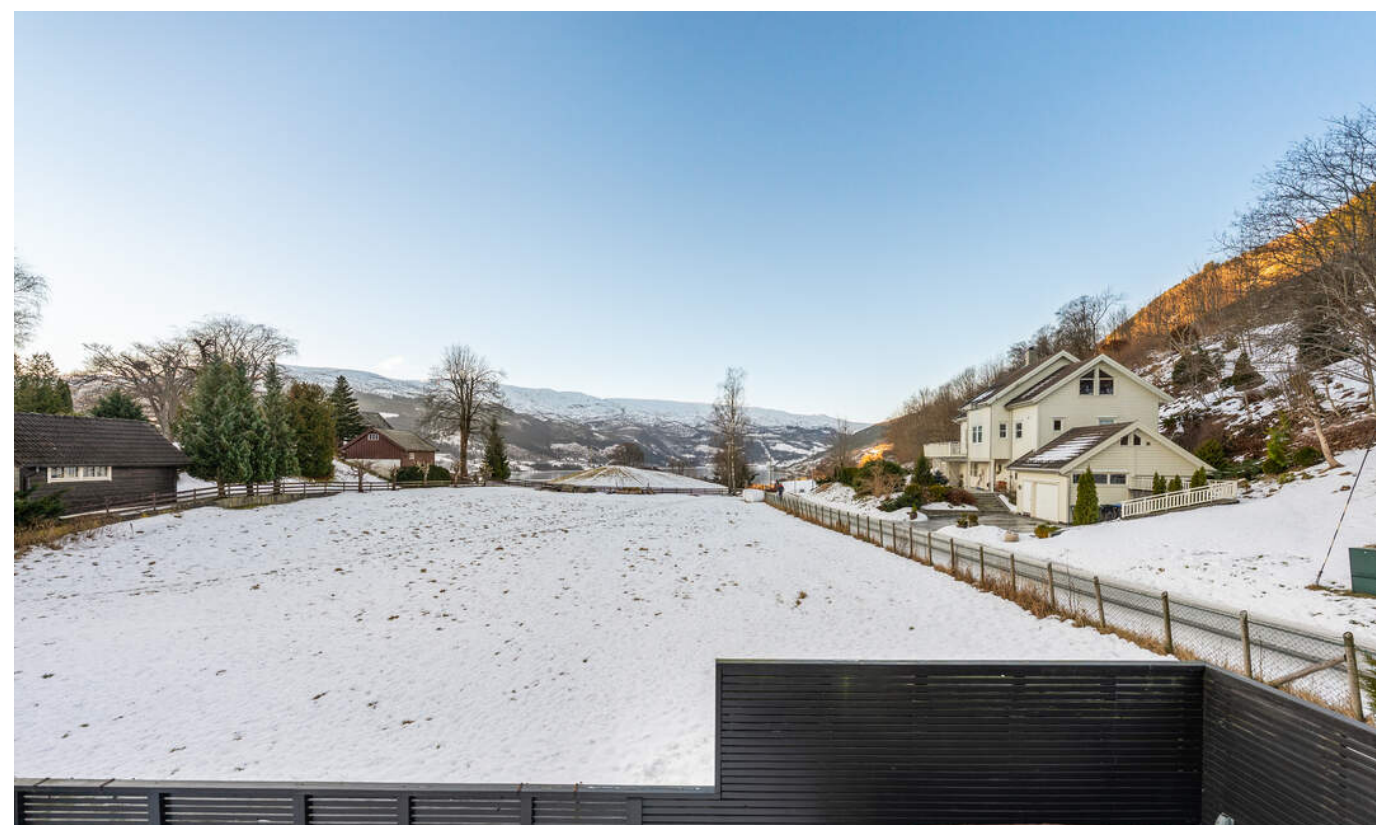
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten bildedokumentasjon. På grunn av flislim rundt sluket, er det vanskelig å kontrollere utførelsen.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft. Det ble ikke observert avvik eller mangler, men deler av konstruksjonen er lukket og lite tilgjengelig, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket ved befaringen. På denne bakgrunn er det ikke fastsatt tilstandsgrad for bygningsdelen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da dette er vendt mot yttervegg mot terreng. Hulltaking i de øvrige veggene vil ikke gi korrekt resultat, hulltaking og fuktmåling er derfor ikke utført.

Garasje med byggeår 2013:
Bygget har en normal/god standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med betongtakstein. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig. Det er innlagt strøm i bygget.

Parkering
I garasje og på eiendommen for øvrig.





FINE UTEPLASSER MED
STOR TERRASSE PÅ
HOVEDPLAN OG FLOTT
VERANDA I 2. ETG.



ASFALTERT TUN OG PARKERING I GARASJE

Rikelig med lagringsplass i innvendige
boder og bod i tilknytning til garasje.



VELKOMMEN INN!

Hovedetasjen inneholder entré, bad og stue/spisestue/kjøkken.

Innhold

Boligen går over tre plan og byggets kjeller inneholder hall m/trapp, god lagringsplass i 2 boder, vaskerom og kjellerstue. 1. etasje består av entré, bad og stue/spisestue/kjøkken. 2. etasje har hall m/trapp, bad og 3 soverom. Parkering i garasje med tilhørende bod. Tomten er pent opparbeidet med blant annet en romslig, overbygget terrasse med skjermet uteplass og rikelig med plass til møblering, i tillegg til en flott veranda i 2. etasje med herlig utsikt over Gråsida og deler av Vangsvatnet.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 187 kvm
- Totalt BRA: 187 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 72 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Kjeller:
- Totalt BRA: 58 m²
- BRA-i: 58 m²

Første etasje:
- Totalt BRA: 66 m²
- BRA-i: 66 m²

Andre etasje:
- Totalt BRA: 63 m²
- BRA-i: 63 m²

Garasje, inkl. bod:
- BRA-i: 23 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Frittstående og innholdsrik enebolig med en tidsriktig og moderne standard, med garasje og flotte uteplasser.

Boligen ligger på toppen av Rognsbakken i et felles tun med nabo. Her har man eiende tomt og felles tomt med garasje og sportsbod. Fra boligen er det flott utsikt mot Gråsida og deler av Vangsvatnet. Kort vei til sentrum og Voss sjukehus. Området er barnevennlig.

Ettersom boligen er oppført i 2013 kan man flytte rett inn. Planløsningen er meget praktisk og arealeffektiv. Er du på jakt etter en sentralt beliggende enebolig som er lettstelt og praktisk, er dette boligen for deg.

Man kommer inn fra asfaltert tun til entré med flislagt gulv med varmekabler. Her er det skyvedørgarderobe med speil og downlights i tak.

Etasjen har et arealeffektivt bad med vegghengt toalett, servant med underskap og dusjnische med skyvedør. Det er fliser på gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. I tak er det downlights.

Videre kommer man til stue og kjøkken som er delt av et trapperom som gir mye naturlig lys.

TIDLØSE, MODERNE KVALITETER.

Innholdsrik og arealeffektiv planløsning.



STUE

Stue i hovedetasje med store vindusflater som gir godt lys og flotte utsiktsforhold. Utgang til stor terrasse.

Kjøkkenet ligger i ene enden, med rikelig med overskap og skuffer. Kjøkkenet er levert av Norema med integrerte hvitevarer fra Siemens. Her er det koketopp, fryseskap, kjøleskap, innebygd stekeovn og mikrobølgeovn, samt oppvaskmaskin. Utførelse med glatte fronter med gripelist. Servanten er underlimt.

I tilknytning til kjøkkenet finner man spisestuen. Her er det bare å nyte den herlige utsikten mot Horndalsnuten.

Videre har vi stue med store vindusflater og glasskyvedør som fører ut til en stor, inngjerdet terrasse med jacuzzi. I stuen fungerer det fint å møblere med tv-krok og godstoler foran den store vedovnen.

I 2. etasje er det en romslig gang som kan brukes som kontor. Ellers er det 3 soverom av god størrelse. Hovedsoverom med skyvedørgarderobe og utgang til luftbalkong med nydelig utsikt. Badet er romslig med både dusj, badekar og veggghengt toalett. Baderomsinnredning med rikelig med oppbevaringsplass. Downlights i tak. Gulvet er flislagt og veggene har baderomsplater.

Underetasjen har også en praktisk inngang via mellometasje. Her kan man enkelt gå inn og enten opp i hovedetasjen eller ned i den praktiske underetasjen som er innredet med flislagt gang med varmekabler, romslig tv-stue med både vedovn og varmekabler i gulv. Videre finner vi et praktisk vaskerom med belegg på gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Ellers er det en stor bod med skyvedørgarderobe. Her finner man også boligens ventilasjonsanlegg. Lagringsplass i innvendig bod hvor sikringsskapet er plassert.

Oppvarming

Gulvvarme med varmekabler på bad, entré, vaskerom og gang i underetasje.
Luft-til-luft varmepumpe.
Vedovn i stue.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.





**LYST OG PENT, MED GODE
MØBLERINGSMULIGHETER**

Boligen er oppvarmet med vedovn,
varmepumpe og varmekabler.





SPISESTUE

Spisestuen har en praktisk plassering ved kjøkkenet.
Her er det både enkelt og hyggelig å samle familie og venner.





KJØKKEN

Stilrent kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer fra Siemens, med koketopp, frysenskap, kjøleskap, innebygd stekeovn og mikrobølgeovn samt oppvaskmaskin.



2. ETASJE

Trapp som fører til boligens 2. etasje. Denne etasjen inneholder 3 soverom, bad, gangareal og utgang til veranda.



**ROMSLIG GANG SOM KAN
INNREDES MED KONTOR**



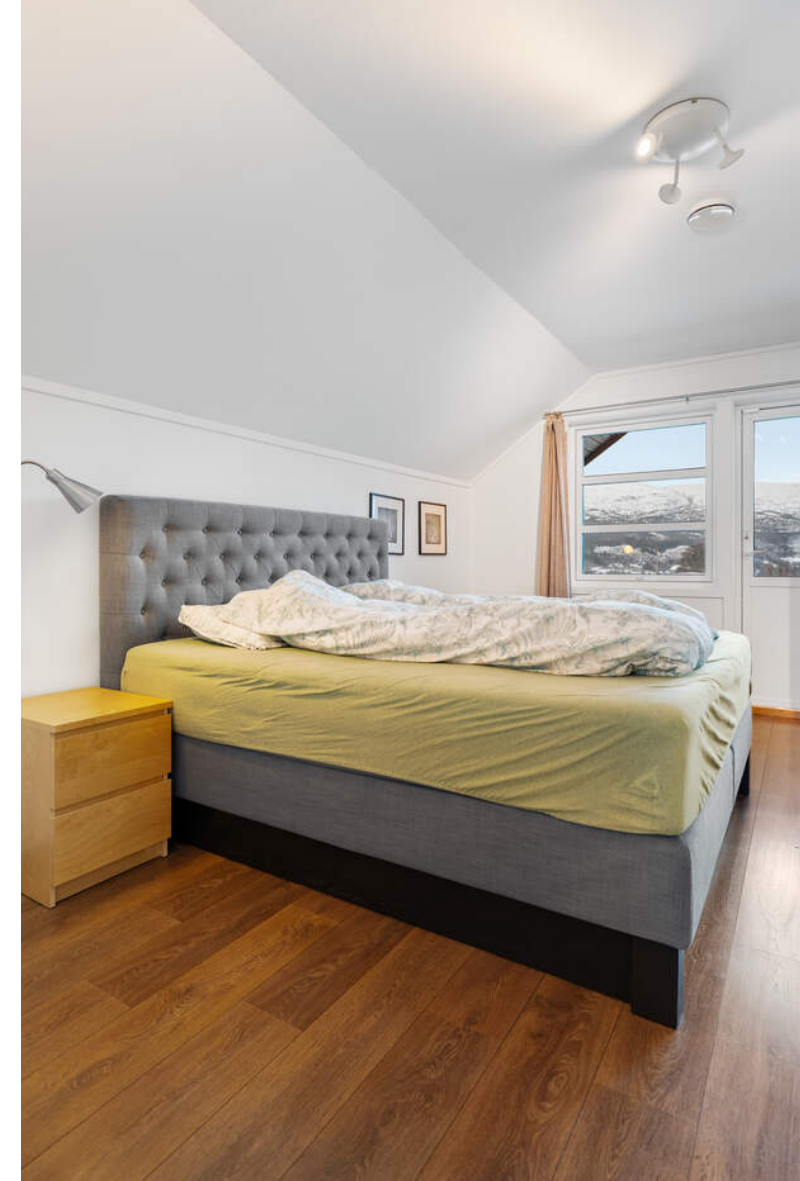
BAD

Romslig bad som er innredet med dusj, badekar og vegghengt toalett.
Baderomsinnredning med rikelig med oppbevaringsplass.
Downlights i tak. Gulvet er flislagt og veggene har baderomsplater.



SOVEROM

3 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har utgang til luftebalkong/veranda med aldeles strålende utsikt.





SOVEROM NR. 2 OG 3





KJELLER

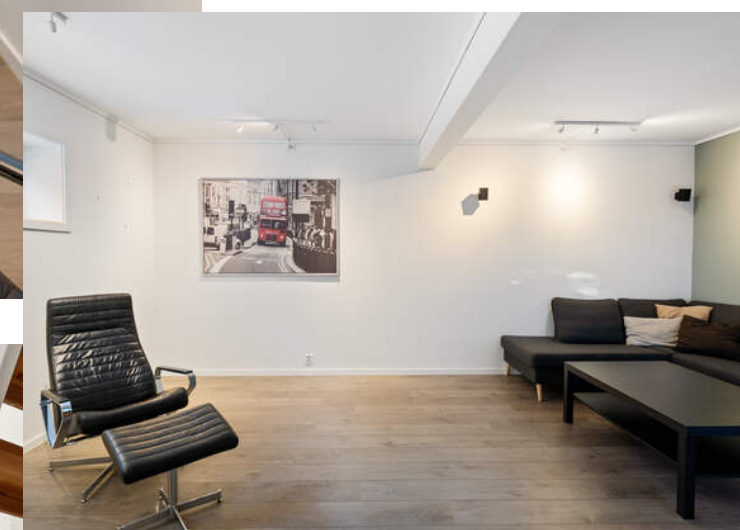
Kjelleren inneholder hall m/trapp/gang, god lagringsplass i 2 boder, vaskerom og kjellerstue.

Underetasjen har også en praktisk inngang via mellometasje.



KJELLERSTUE

Både vedovn og varmekabler.



KJELLERSTUE



BODER I UNDERETASJE



RIKELIG MED
LAGRINGSPLASS



VASKEROM MED
VARMEKABLER I GULV OG
BADEROMSPLATER PÅ
VEGGER





**<- INNGANG TIL KJELLER
OGSÅ FRA UTSIDEN.**

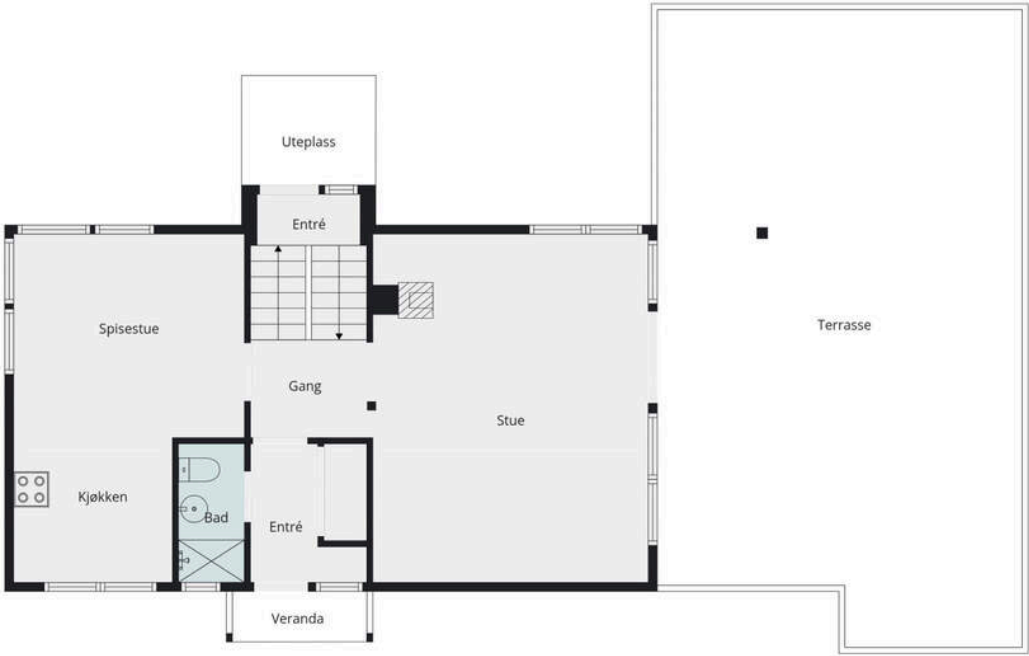
Meget praktisk med asfaltert tun.



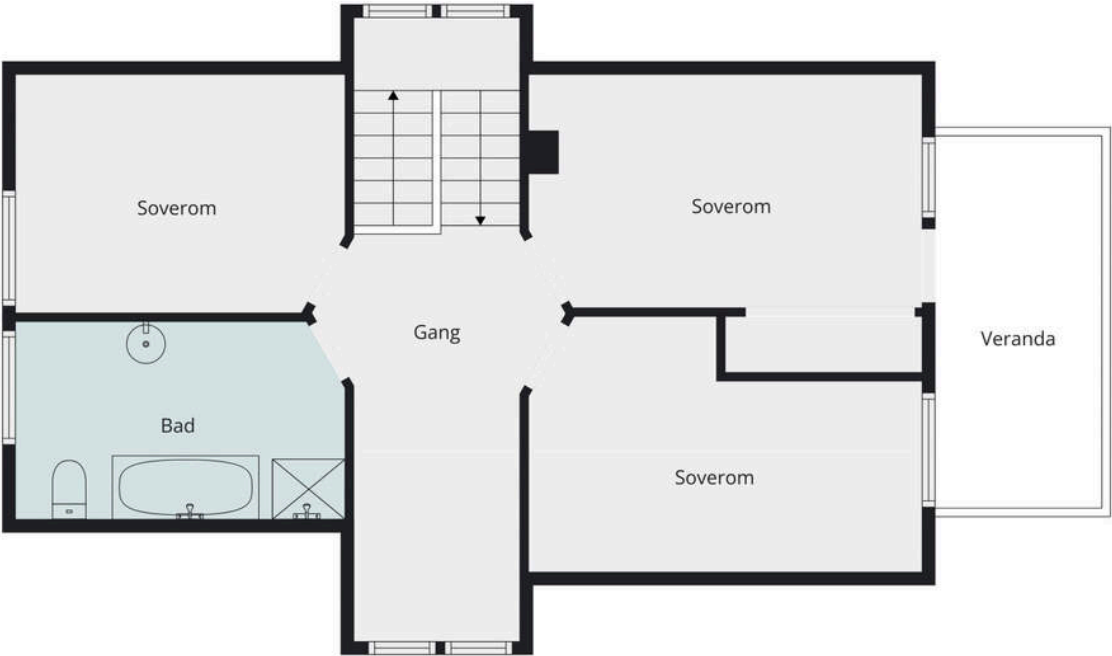
SENTRUMSNÆR
BELIGGENHET I
ATTRAKTIVE
ROGNSBAKKEN



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 271 kvm, Eierform: Eiet tomt
Garasjebygg er oppført på felles tomt på gnr. 49 bnr. 208, areal 191 m². Snr. 1 disponerer halvparten av bygget med garasje og bodareal.

Faresone for skred i bratt terreng, jfr. vedlegg til salgsoppgaven -> skredrapport.

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje. Ellers er tomten opparbeidet med platting/terrasse og hage med plen.

Utstyr

Balansert ventilasjonsanlegg.
El-bil lader.
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Lampe spisestue medfølger ikke.
Alarm fra Verisure.
Skoskap i entré medfølger.

SAMEIET / ØKONOMI

Forsikring

Frende Skadeforsikring

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 626 190 pr. 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 6 504 759 pr. 31.12.24.
Ligningsverdien er oppgitt av Skatt Vest.

Felleskostnader

Ingen felleskostnader pr. i dag.

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige avgifter i 2024:
Avløp kr. 3.688,51
Eiendomsskatt kr. 9.417,99
Feiing kr. 699,82
Vann kr. 3.766,87.
Renovasjon kr. 5 107,25, abonnement normalhushold, fakturert i 2025.

Faste løpende kostnader

Strøm ca. 20.000 kwh pr. år.
Byggforsikring kr. 7248 pr. år.
Voss Fiber kr. 750 pr. mnd.
Boligalarm kr. 349 pr. mnd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 09.08.2013.



Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Tomten er felleseie, av begge seksjonene.

Byggets fasader ble malt i 2024 og terrassen ble utvidet/bygget i ca. år 2014.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

1956/1337-1/52 Bestemmelse om gjerde, 14.12.1956
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4621-49/208.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Kjerneinformasjon

2013/395277-1/200 Seksjonering, 16.05.2013
opprettet seksjoner:
snr: 1
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning og grunn
sameiebrøk: 1/2.

Reguleringsmessige forhold

Kommuneplaner:
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 901 m2
Bestemmelse Områdenavn: Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelse Hjemmel: forhold som skal avklares og belyses
Delareal 901 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Reguleringsplaner
Id 123585011
Navn: Rogne
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status :Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.09.1991
Delareal 180 m2
Formål: Blokkbebyggelse
Delareal 717 m2
Formål: Boliger
Delareal: 4 m2
Formål: Gang-/sykkelvei.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 49 Bnr. 208 Snr. 1 i Voss kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
195 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 800 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

209 250,- (Omkostninger totalt)

Kjerneinformasjon

8 009 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Kjerneinformasjon

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

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

Eier

Odd Inge Jordalen

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13.500, oppgjørshonorar kr. 5.990, visning kr. 2.500 pr.stk., overtagelse kr. 2.500 og markedsføringspakke kr. 23.990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

Kjerneinformasjon

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org.nr. 993 971 804
Ansvarlig megler: Even Lindseth

Dato salgsoppgave
23.1.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke



Egenerklæring

Rognsbakken 29A, 5705 VOSS

14 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rognsbakken 29A

Rognsbakken 29A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Siden 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Jordalen, Odd Inge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av hjemmelader til elbil

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Sæterdal Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2019

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
32 amp kurs ut på terasse

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Teltech Elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det er montert radonmåler i kjellerstue, verdiene har alltid vært lave og under de som som krever tiltak. Snittverdi i 2025 er 16 bq/m3

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Utvidelse av terrasse er utført av eier.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95698103

Egenerklæringsskjema

Name

Jordalen, Odd Inge

Date

2025-12-14

Identification

Jordalen, Odd Inge

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jordalen, Odd Inge

14/12-2025
18:29:17

BANKID

Tilstandsrapport



Enebolig

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS

VOSS kommune

gnr. 49,49, bnr. 208,208, snr. 1,0

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 14106-1675

Referansenummer: NP8916

Foretak: Hardingtakst AS

Takstingeniør: David Haltvik



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

Hardingtakst AS - Ditt lokale takstfirma

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

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

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

- Me leverar:
- Tilstandsrapportar
 - Verditakstar
 - Verdivurderingar
 - Tomtetakstar
 - Byggelånsoppfølging
 - Energi- og byggteknisk rådgjeving
 - Uavhengig kontroll
 - Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarlig eller sjå nettsida vår: www.hardingtakst.no for ytterligare opplysningar.



Rapportansvarlig

David Haltvik

David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
970 35 050



Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 4 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

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

Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter året rundt. Det finnes preparerte skiløyper for langrenn, to alpine skianlegg i nærheten, idrettsanlegg, samt et moderne badeanlegg (Vossabadet) og badestrand ved Vangsvatnet. Voss Gondol frakter besøkende til Hangurstoppen på under 10 minutter. Regionen er kjent for ekstremsport med muligheter for blant annet rafting, fallskjermhopping og paragliding.

TOMT:

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje. Ellers er tomten opparbeidet med platting/terrasse, og hage med plen.

BEBYGGELSE:

Eiendommen er bebygget med en enebolig. Det følger også med en garasjeplass og ekstern bod i felles frittstående bygg.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:

Boligen er fordelt over tre plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertakk tekket med betongtakstein, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard.

OPPVARMING:

Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert el-bil lader.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

Fasadene ble malt i 2024 og terrasse ble utvidet/bygget i ca 2014. Ellers er det ikke foretatt vesentlige utskiftinger eller større vedlikehold siden boligen ble bygget.

KORT OPPSUMMERT:

- Sentrumsnært og flott beliggenhet
- Etablert boligfelt
- Opparbeidet uteplass/uteområde
- Terrasse med overbygget og skjermet uteplass
- Garasje med bod og elbil-lader
- Høy standard/kvalitet
- Moderne uttrykk
- Fremstår som godt vedlikeholdt
- Innflyttingsklar familiebolig
- Funksjonell og god planløsning
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Flere stuer / oppholdsrom
- God oppbevaring / lagringsplass
- Moderne bad og kjøkken med integrerte hvitevarer

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 5 av 24

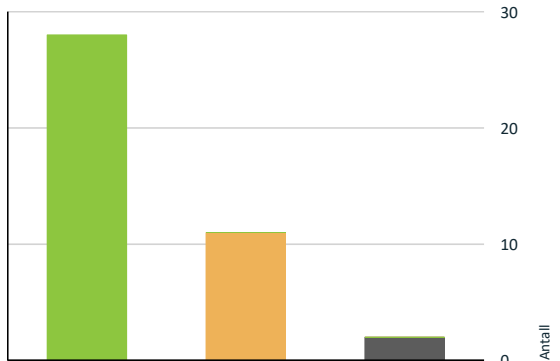
Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 0 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft		Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom		Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
Utvendig > Taktekking		Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger		Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon		Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral		Gå til side

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 6 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert utelukkende på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket siden jeg ikke mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, drone elr. liknende.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Snøfanger

Det er montert snøfanger på taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.

Kommentar:
Det var kun begrenset tilgang til kontroll av innside og underside av takkonstruksjonen. Inspeksjon kunne kun utføres fra loftsluken, og på grunn av begrenset adkomst til større deler av kaldloftet medførte at store deler av konstruksjonen ikke lot seg undersøke. Vurderingen er derfor basert utelukkende på synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Merk:
Det ble ikke observert avvik eller mangler, men deler av konstruksjonen er lukket og lite tilgjengelig, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket ved befaringen. På denne bakgrunn er det ikke fastsatt tilstandsgrad for bygningsdelen. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Bilde viser deler av konstruksjonen som ble kontrollert på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 7 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører.
Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.
Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.
- Plattinger og uteområde på bakkenivå vurderes ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge avvikene gjelder balkong i 2. Etasje:

Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Gitt avvikets mindre avvik vurderes det ikke som nødvendig med utbedringer.

Rekkverket har liggende spiler/bord med mer enn 2 cm avstand, noe som kan gi fotfeste og økt klatrefare for barn. Dette bør utbedres med hensyn til sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater framstår som moderne, med tidsriktig standard.

Kommentar:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue i 1. Etasje.

Kommentar:

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

Øvrig kommentar:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1. Etasje.

Til informasjon:

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

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot terreng er innredet med påforet vegger.

Merk:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter fukt, mugg og råteskader.

Hulltaking:

Det er tatt hulltaking for fuktsøk i nedre del av veggen i/på kjellerstue (bakvegg). Følgende resultater ble registrert:

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen.

- Målingen viste 38 %, ved 18 celsius.
- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 9,5 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bilde viser fuktmåling i vegg mot terreng. Det ble ikke avdekket unormale forhold eller høy fuktighet på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:

Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Overflater:

Belegg på gulv, badersplater på vegger og malte plater i himling.

Installasjoner:

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og utslagskum.

Alder:

Rommet er fra byggeår.

Levetid:

Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Kommentar:

Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten bildedokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Det er ikke synlig belegg på innsiden av klemringen i sluket. Manglende utførelse kan svekke tettheten og medføre økt risiko for lekkasje og skader på konstruksjoner over tid. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen, herunder monteringsanvisning og eventuell bildedokumentasjon fra byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Nærbilde av sluket.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

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

KJELLER > VASKEROM

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da dette er vendt mot yttervegg mot terreng. Hulltaking i de øvrige veggene vil ikke gi korrekt resultat, hulltaking og fuktmåling er derfor ikke utført.

Kommentar:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader.

1. ETASJE > BAD

Generell

Overflater:
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er fra byggeår.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk ble kontrollert, men høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist lot seg ikke kontrollere på grunn av dusjterskel. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten bildedokumentasjon.

Merk:
På grunn av flislim rundt sluket, er det vanskelig å kontrollere utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuksikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Vindu og dør er montert i "våtsonen" (våtsonen regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales å utbedre for å unngå lekkasje og følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser vindu som er montert i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Evt. Innhent dokumentasjon og legg dette frem til eventuelle interessenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. Følgende resultater ble registrert:
• Målingen viste en vektprosent på under 8% (vises ikke på instrument)

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser fuktmåling i vegg mot våtsone. Det ble ikke observert fuktskader.

2. ETASJE > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 11 av 24

Overflater:
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er fra byggeår.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling i nedre del av baderomsplatene i dusjsonen. Dette skyldes sannsynligvis at det har blitt dusjet direkte på platene over tid. Ved kontroll i inspeksjonsluke og knevegg er det ikke registrert tegn til fukt i konstruksjonen bak platene.

For å fjerne avviket må baderomsplatene skiftes. Dersom platene ikke skal skiftes nå, bør området fuges og det benyttes et tett dusjkabinett som et midlertidig tiltak inntil badet oppgraderes.

Jeg har valgt å sette TG2, siden forholdet ikke er av en slik karakter at det er observert fukt i bakenforliggende konstruksjoner, og det er derfor heller ikke registrert følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser fuktsvelling i nedre del av baderomsplater i dusjsonen.

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bilde viser kontroll i inspeksjonslukke og knevegg hvor det ikke er registrert tegn til fukt i konstruksjonen bak platene.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Kommentar:

Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten bildedokumentasjon.

Merk:

På grunn av flislim rundt sluket, er det vanskelig å kontrollere utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuksikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales å utbedre for å unngå lekkasje og følgeskader.

Dør er montert i "våtsonen" (våtzone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bilde viser at det er kort avstand mellom døren og dusjsone.



Bilde viser hvor det mangler tetting/fuging ved rørgjennomføring.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

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

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 12 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke nødvendig å foreta hulltaking, siden konstruksjonen kunne kontrolleres fra inspeksjonslukke. Det ble ikke observert unormale forhold.



Bilde viser inspeksjonslukke.



Bilde viser område hvor det ble visuelt kontrollert for evt. fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med siemens hvitevarer med integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, mikrobølgeovn, og stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.

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

Fuktmåling:

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 13 av 24

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Merk:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vann og avløpsrør

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast. Det er montert vannmåler på anlegget.

Generelt:

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

Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:

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

Levetid:

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

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



Bilde viser fordelerskap for vannledninger. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer eller andre avvik.

TO 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Vedlikehold:

Det anbefales å skifte filter i ventilasjonsaggregatet årlig, og selve aggregatet bør rengjøres hvert annet år.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på omtrent 25 år. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

🔧 TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innderdel er plassert i stue/kjøkken.
Årstill/Alder: 2013.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

🔧 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på vaskerom.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstill/alder: 2013.

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

🔧 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

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

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 14 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.



Bilde viser sikringsskap for det elektriske anlegget.

🔧 TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

🔧 TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuksikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

🔧 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

🔧 TG 1 Oljetank

Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

Andre forhold

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 15 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

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

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

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

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

Årstall: 2013

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2013

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard

Bygget har en normal/god standard.

Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med betongtakstein. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig. Det er innlagt strøm i bygget.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

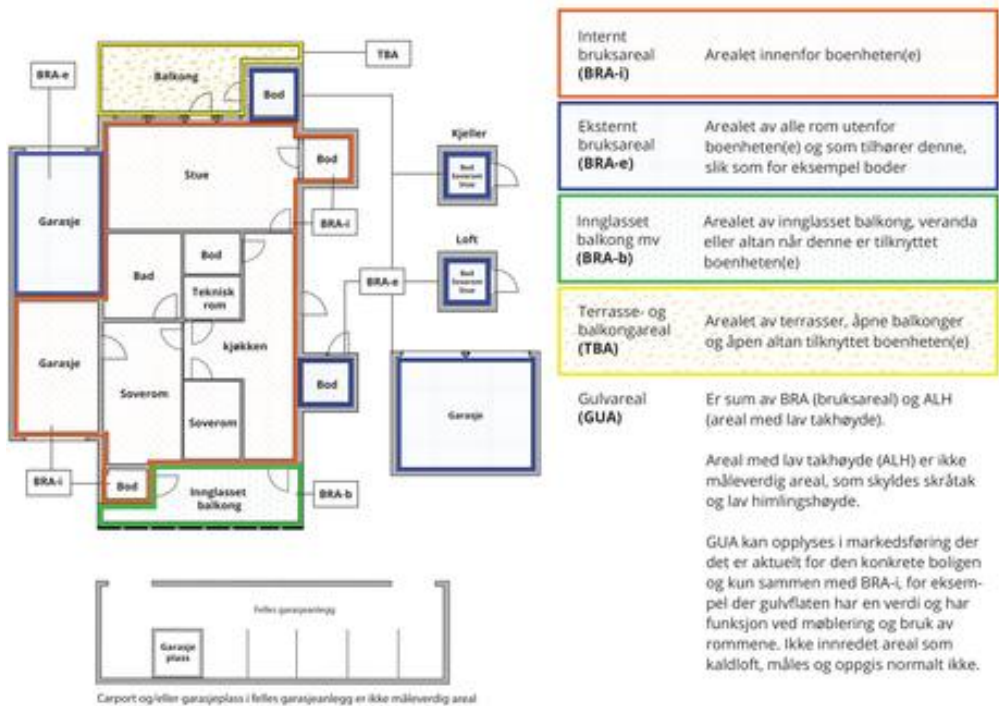
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 18 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	58			58	
1. Etasje	66			66	64
2. Etasje	63			63	8
SUM	187				
SUM BRA	187				72

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, 2 boder, vaskerom, kjellerstue		
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
2. Etasje	Hall m/trapp, bad, 3 soverom		

Kommentar

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

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,42 meter i kjellerstue.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,42 meter i stue.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,43 meter i hall.

Øvrige kommentarer:

- Repos mellom kjeller og 1. etasje (ca. 1,5 m²) er inkludert i arealet for 1. etasje, og repos til 2. etasje er medtatt i arealet for 2. etasje.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 19 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Øvrig kommentar:

Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, eksternt bod	

Kommentar

Areal som er medtatt er fremvist/opplyst av eier/oppdragsgiver eller tilstedeværende, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Garasje utgjør ca 16 m², eksternt bod utgjør ca 7 m².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	14
Garasje	0	23

Kommentar

Enebolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Garasje

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 20 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	David Haltvik	Takstingeniør
	Odd Inge Jordalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	49	208	0	1	271.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rognsbakken 29 A

Hjemmelshaver

Jordalen Odd Inge

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	49	208	0	0	191.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rognsbakken 29 A

Hjemmelshaver

Kommentar

Arealet/tomten er felles eid av begge seksjonene, og denne eiendommen disponerer halvparten av bygget som står oppført på den felles eide tomten.

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 21 av 24

88

ROGNSBAKKEN 29A

PROAKTIV.NO

89

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Kilder og vedlegg

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 22 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktdikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 14106-1675

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 23 av 24

Rognsbakken 29 A, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 208
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- ### AREALBEREGNING FOR BOENHETER
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen. Rapporten følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler og rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om årstall, utskiftinger og fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til eiendommen, er basert på informasjon gitt av eier, oppdragsgiver eller tilstedeværende, med mindre annet er spesifisert. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingsloven.

Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner eller feil som ikke er synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, kan derfor ikke utelukkes. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig dersom opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver viser seg å være feilaktige eller ufullstendige. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rognsbakken 29 A
Postnr	5705
Sted	VOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	49
Bnr.	208
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300279836
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1036068
Dato	10.08.2019



Innmeldt av	Odd-Inge Jordalen
-------------	-------------------

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](#)

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rognsbakken 29 A	Gnr: 49
Postnr/Sted: 5705 VOSS	Bnr: 208
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 1
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 10.08.2019 19:11:29	Bygnnr: 300279836
Energimerkenummer: A2019-1036068	
Ansvarlig for energiattesten: Odd-Inge Jordalen	
Energimerking er utført av: Odd-Inge Jordalen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200

Attestingstidspunkt 2025-12-15 14:57

Side 1 av 24



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601453550

Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukslille: Seksjonering

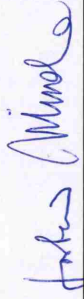
Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
900510542	VOSS KOMMUNE
Adresse	
Postboks 145, 5701 VOSS	

Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
964600783	ØVSTHUS UTVIKLING AS
Bruksenhet	
Adresse	
Postboks 524, 5703 VOSS	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert			
Knr	Gnr	Bnr	
1235	49	208	

Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1235	49	208	0	1	
1235	49	208	0	2	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 395277 Tinglyst: 16.05.2013

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tilleggsareal bygning	Formålskode	Ekklusivt uteareal
Ja	Boligseksjon	Ja
Ja	Boligseksjon	Ja

15.05.2013 10:52

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:57

Side 3 av 24

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner **resekksjonering**

Rekvirentens navn ØVSTHUS UTVIKLING AS		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse STORVIKI 1			
Postnr. 5710	Poststed SKULESTADMO		
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 964600783	Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1235 VOSS		49 208	

2. Hjemmelshaver(e)		VOSS KOMMUNE 204/13 21 JAN 2013 6349/208	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 964600783	Navn ØVSTHUS UTVIKLING AS	(deelt andel 3) TS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1)	4)	5)	6)	1)	4)	5)	6)	1)	4)	5)	6)	1)	4)	5)	6)	1)	4)	5)	6)
1	B	1	86	13				25				37				49			
2	B	1	86	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				2 = nevner:				2											

4. Supplerende tekst 7)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: **14.01.13** Utstederens underskrift: **Rune Foksevang** *Knut Fokse*

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



Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attestingstidspunkt 2025-12-15 14:57

Side 5 av 24

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhetsets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortøpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted, dato <i>Voss 14.01.13</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Pavle Fager Sævig</i> <i>Knut Ørntoft</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:57

Side 7 av 24

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)				
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
49	208			Noss
Dato	Stempel og underskrift			
27/2-13	Oddbjørn K. [Signature] Tekniske tjenester			

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

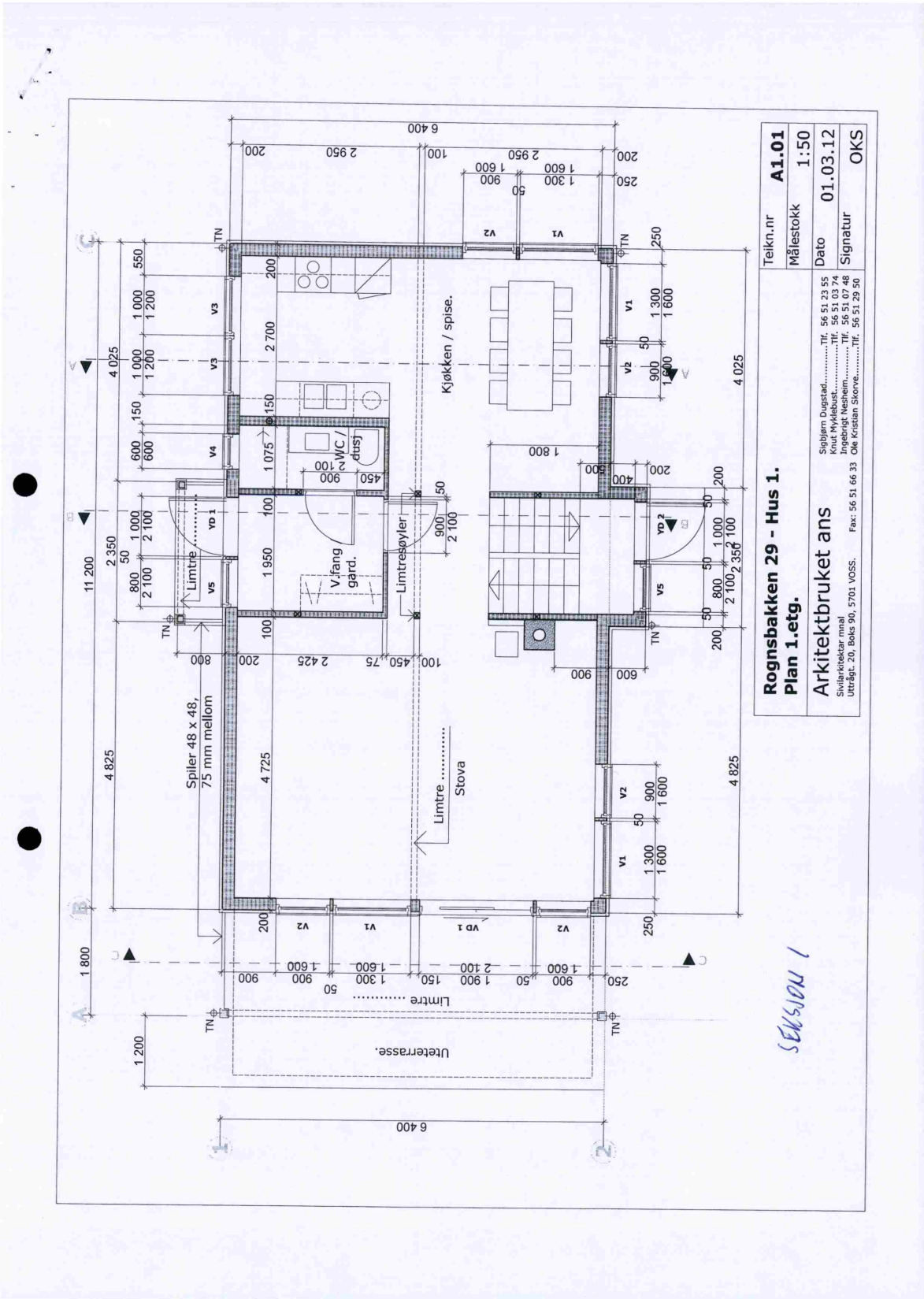
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
14.01.13	Rune Foller Saeng [Signature]



Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:57

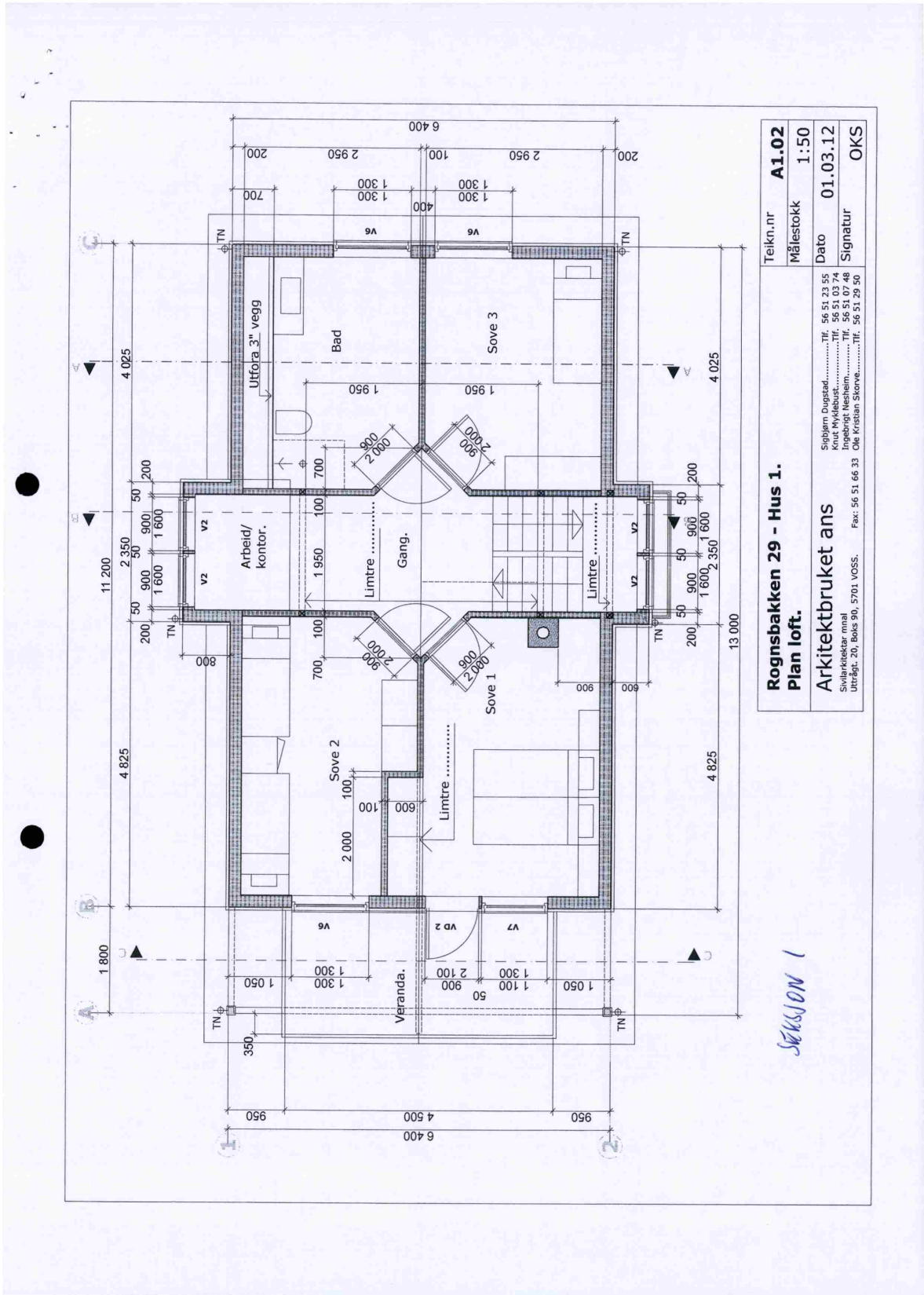
Side 9 av 24





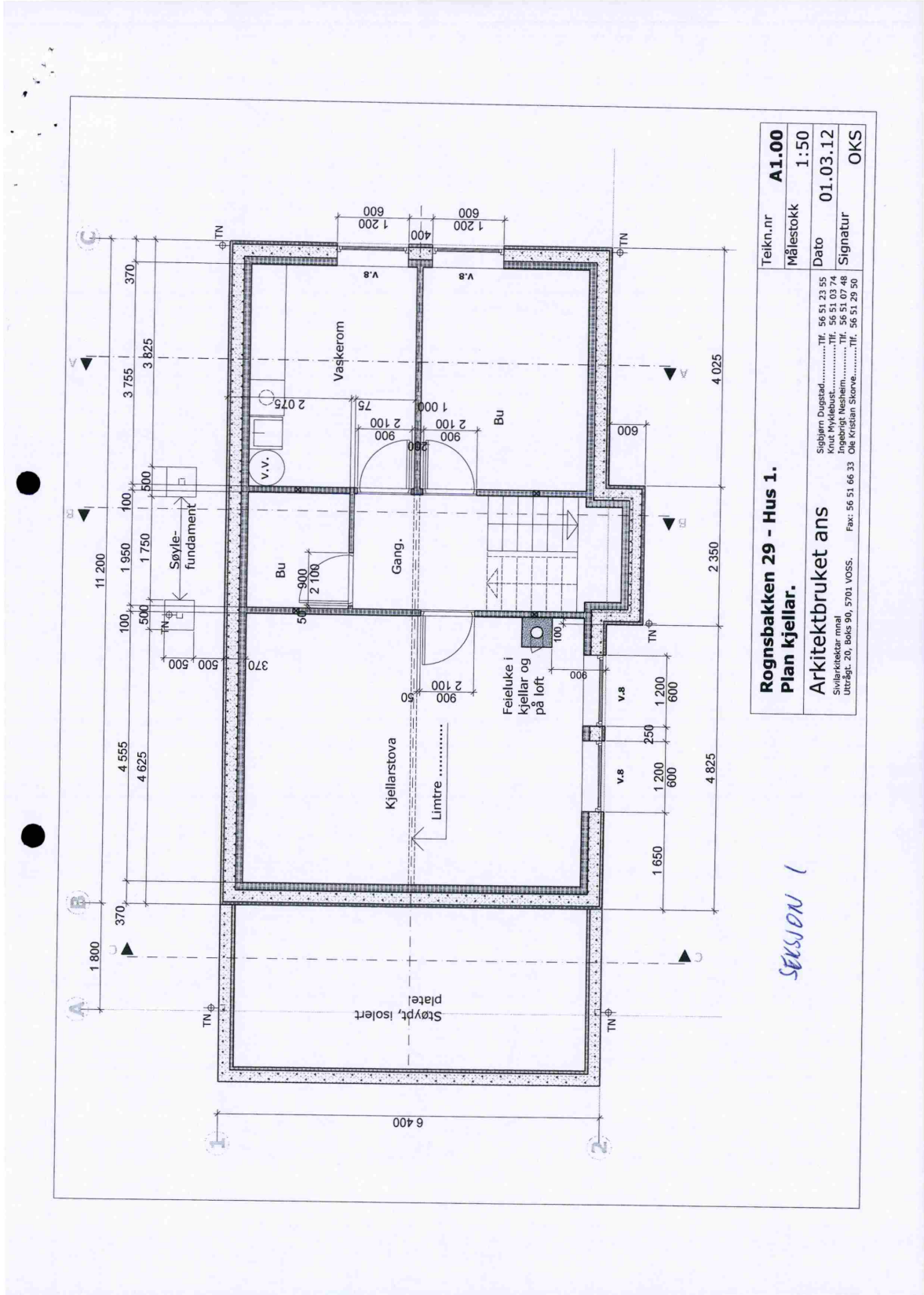
Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:57

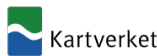
Side 11 av 24



Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:57

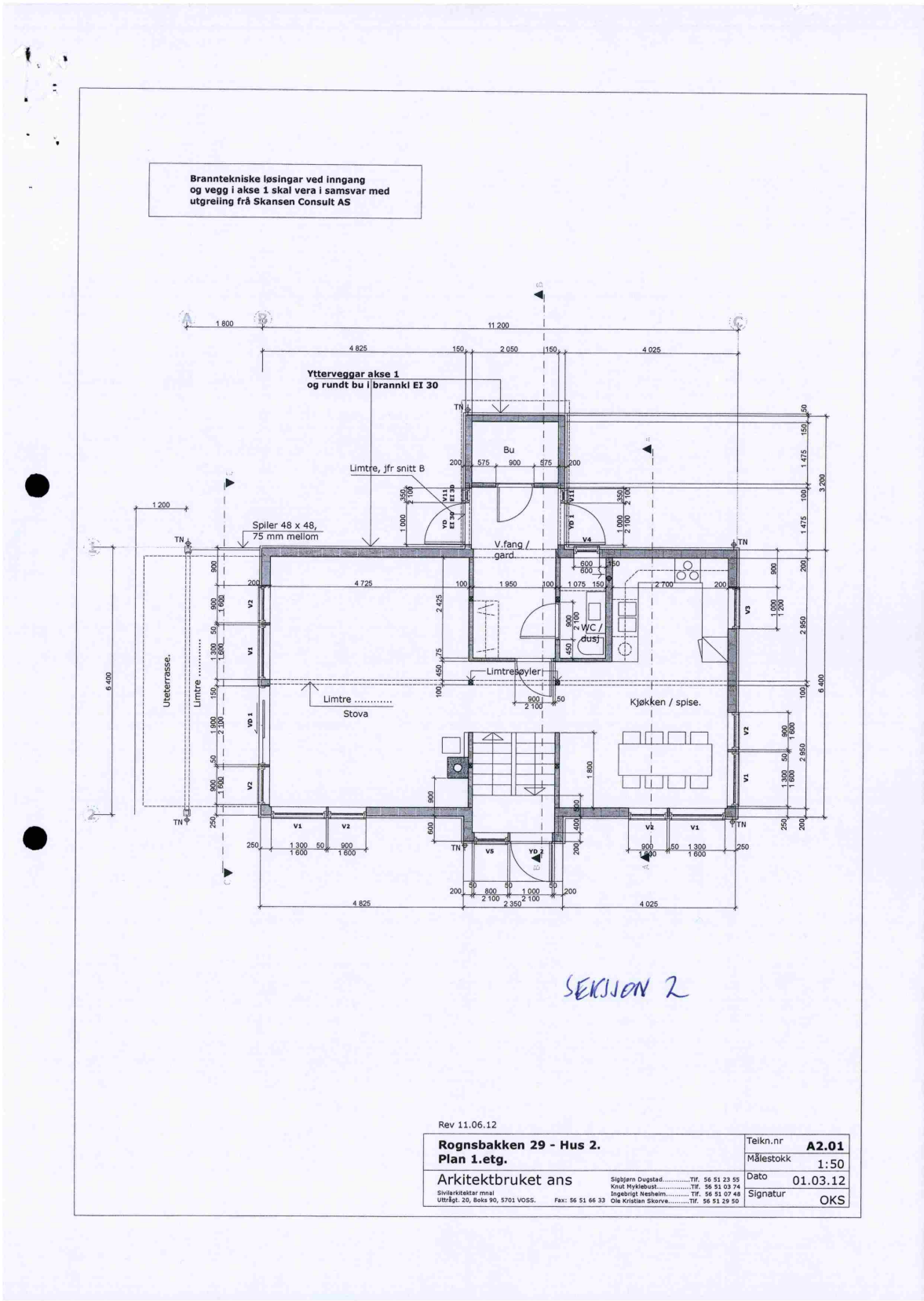
Side 13 av 24





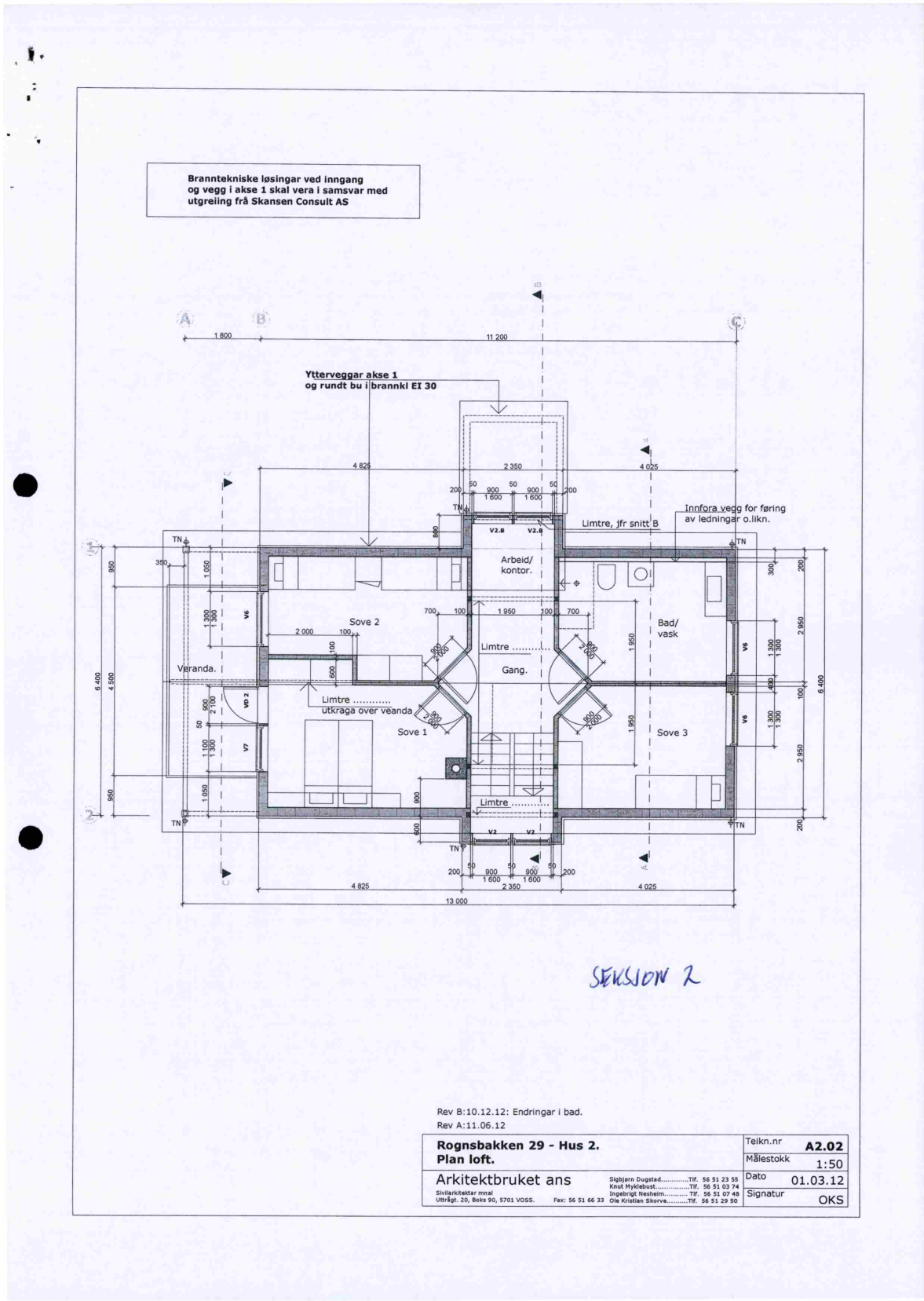
Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:57

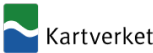
Side 15 av 24



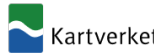
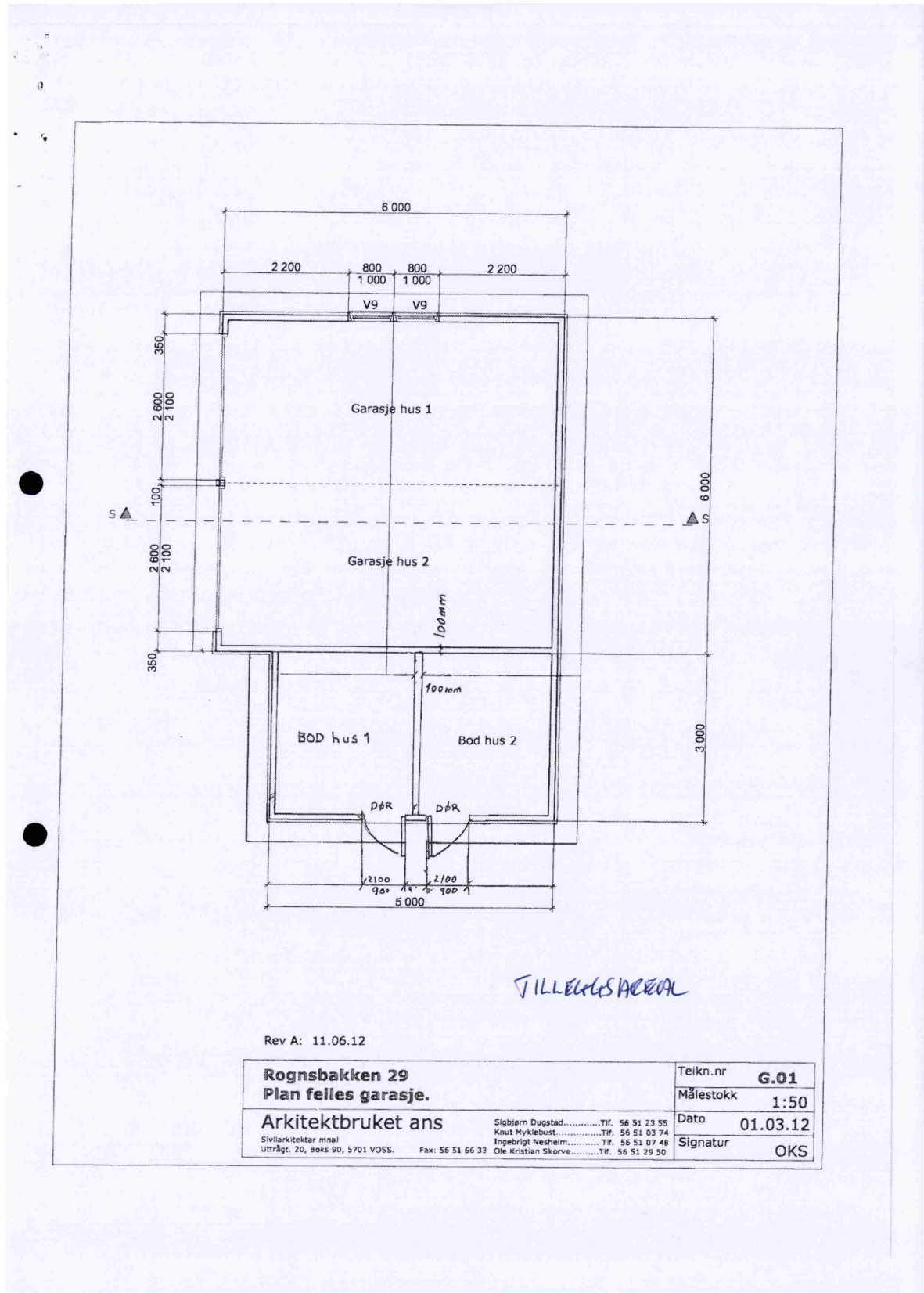
Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:57

Side 17 av 24

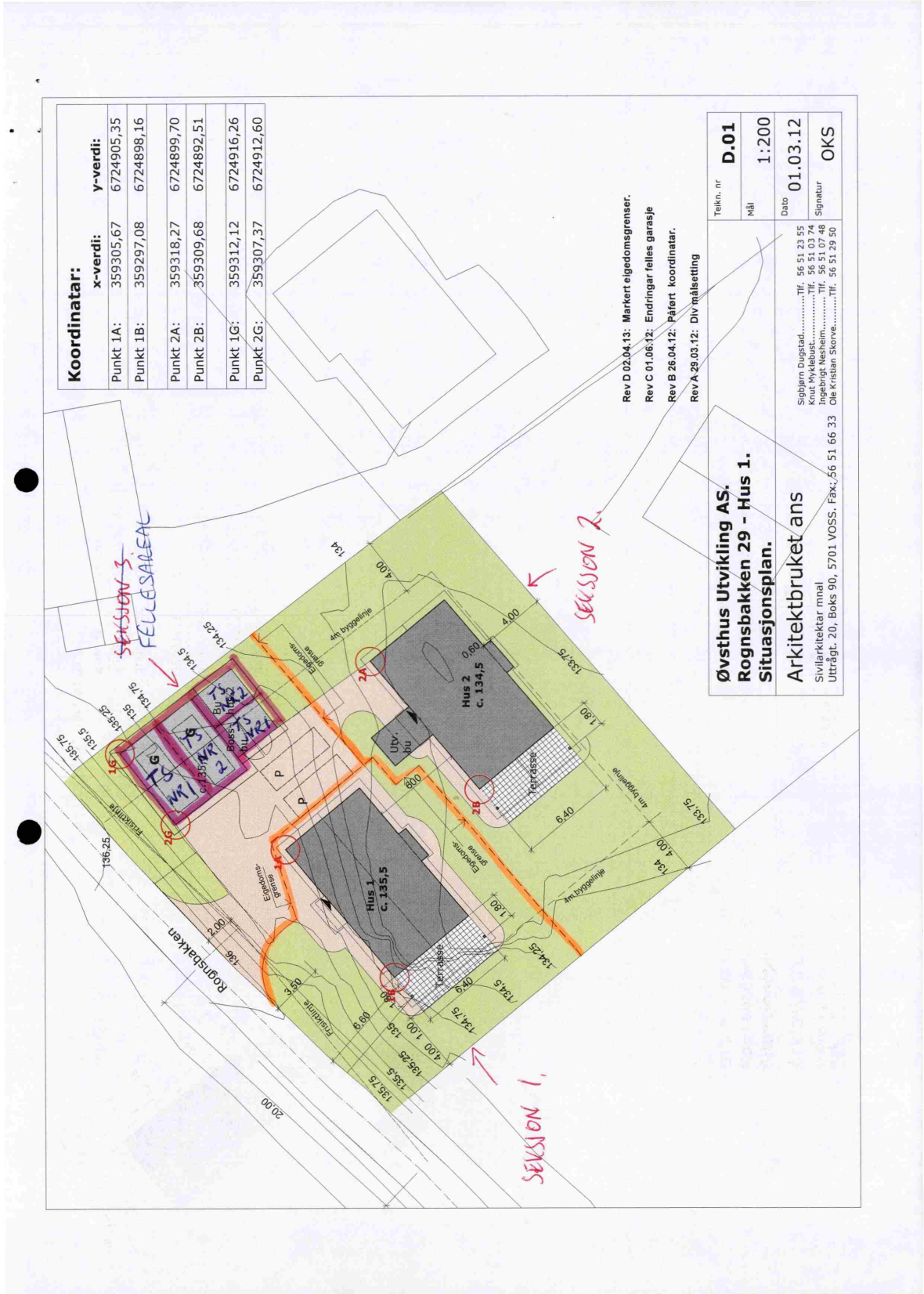




Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:57



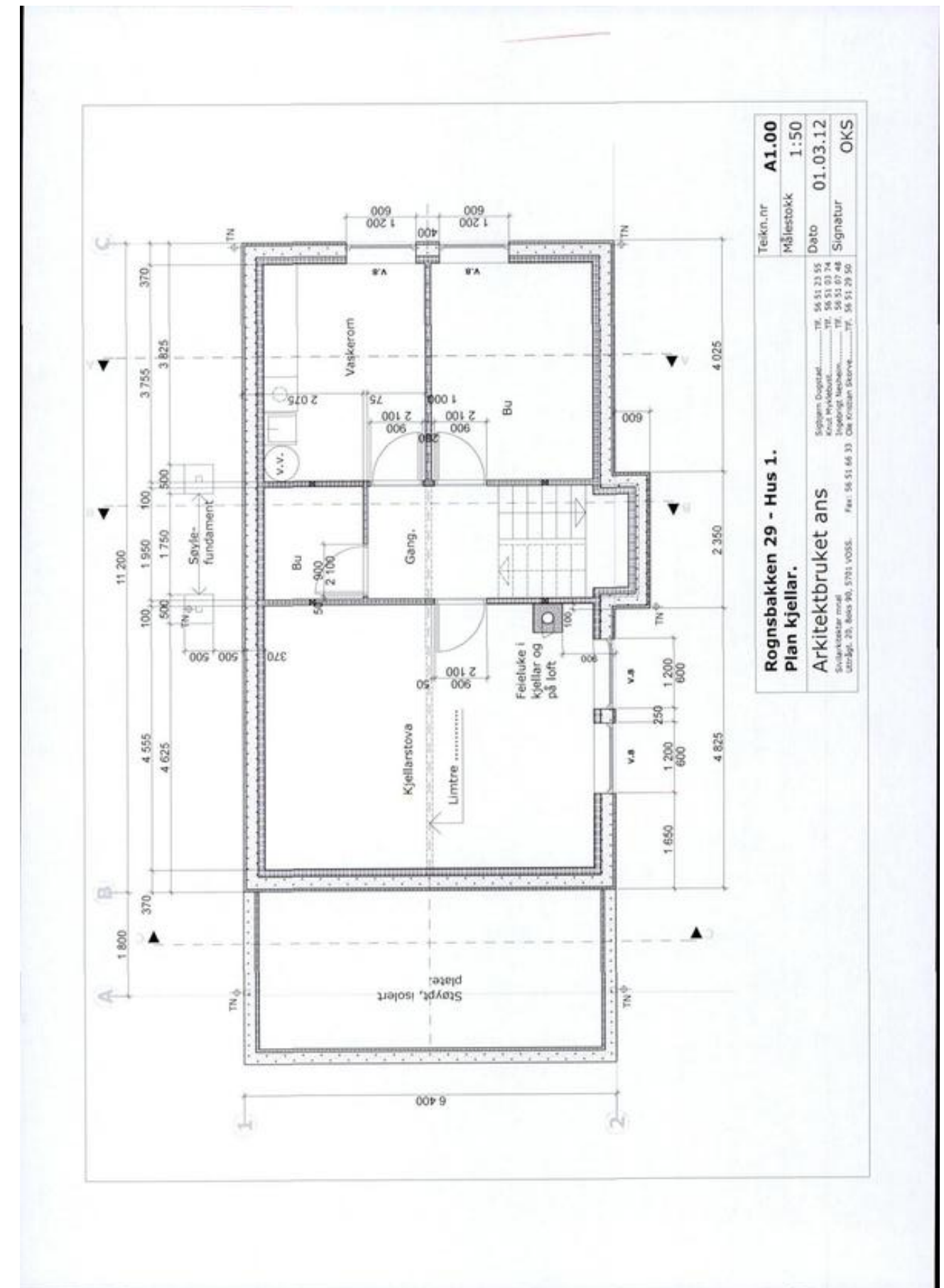
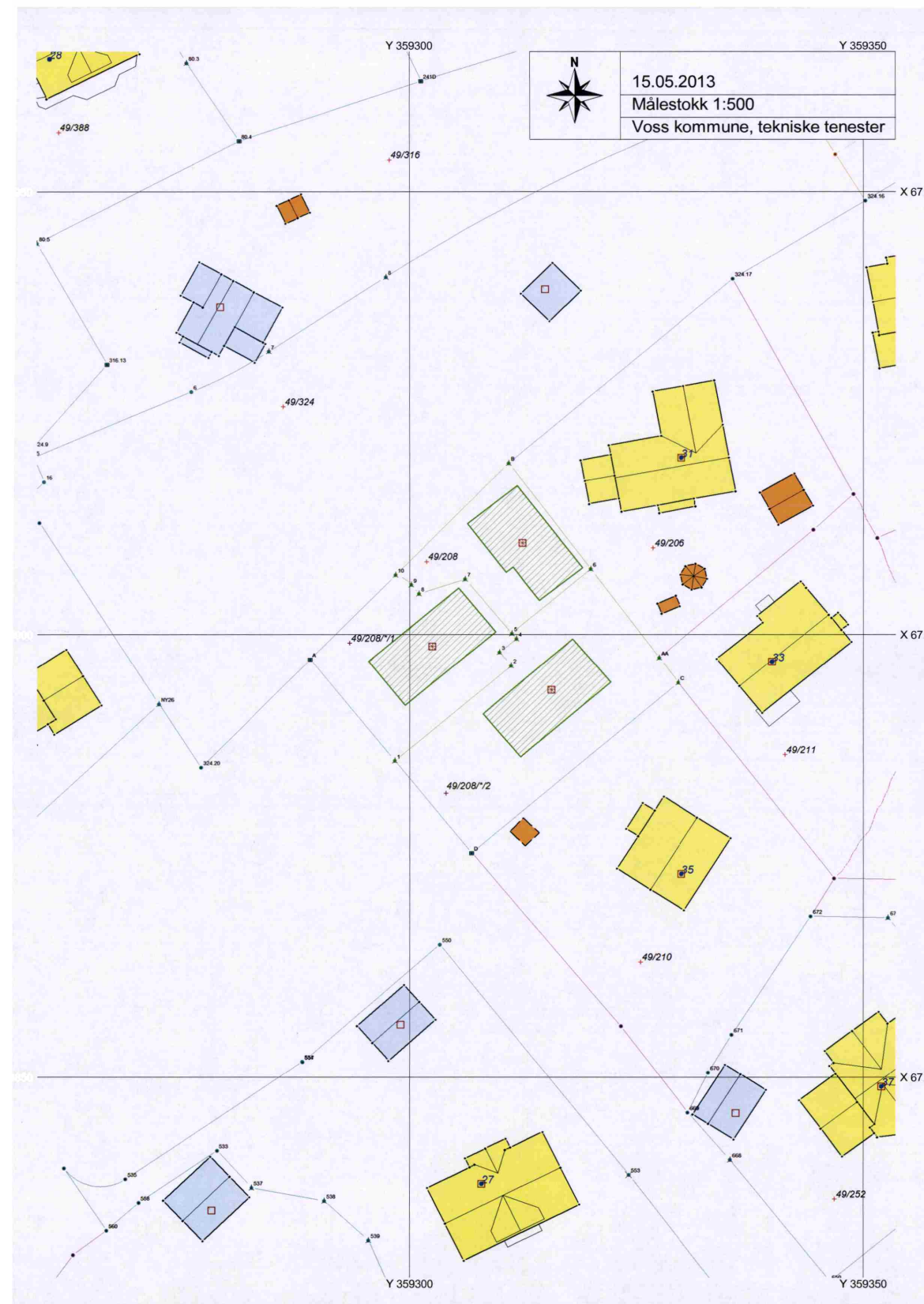
Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:57

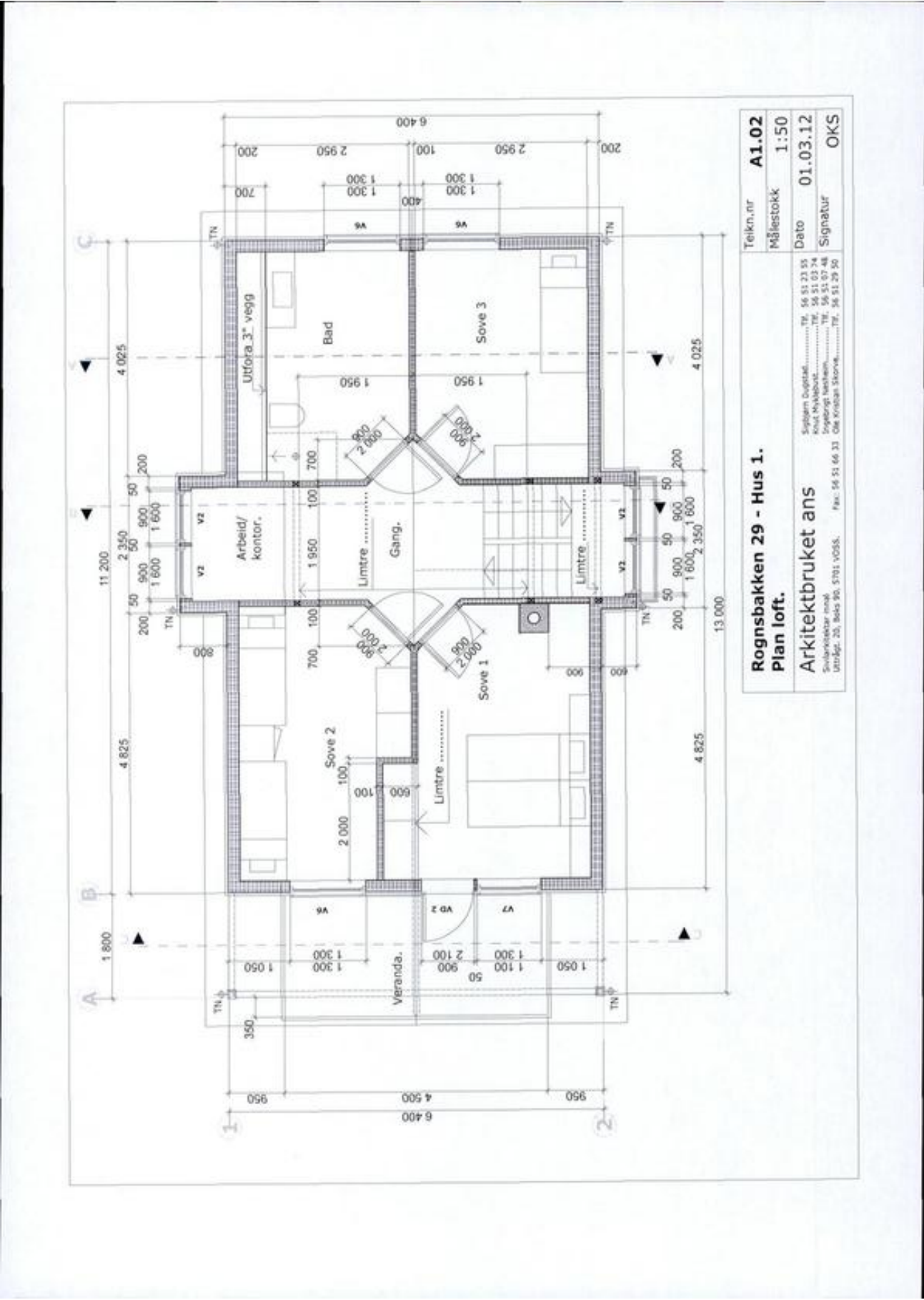


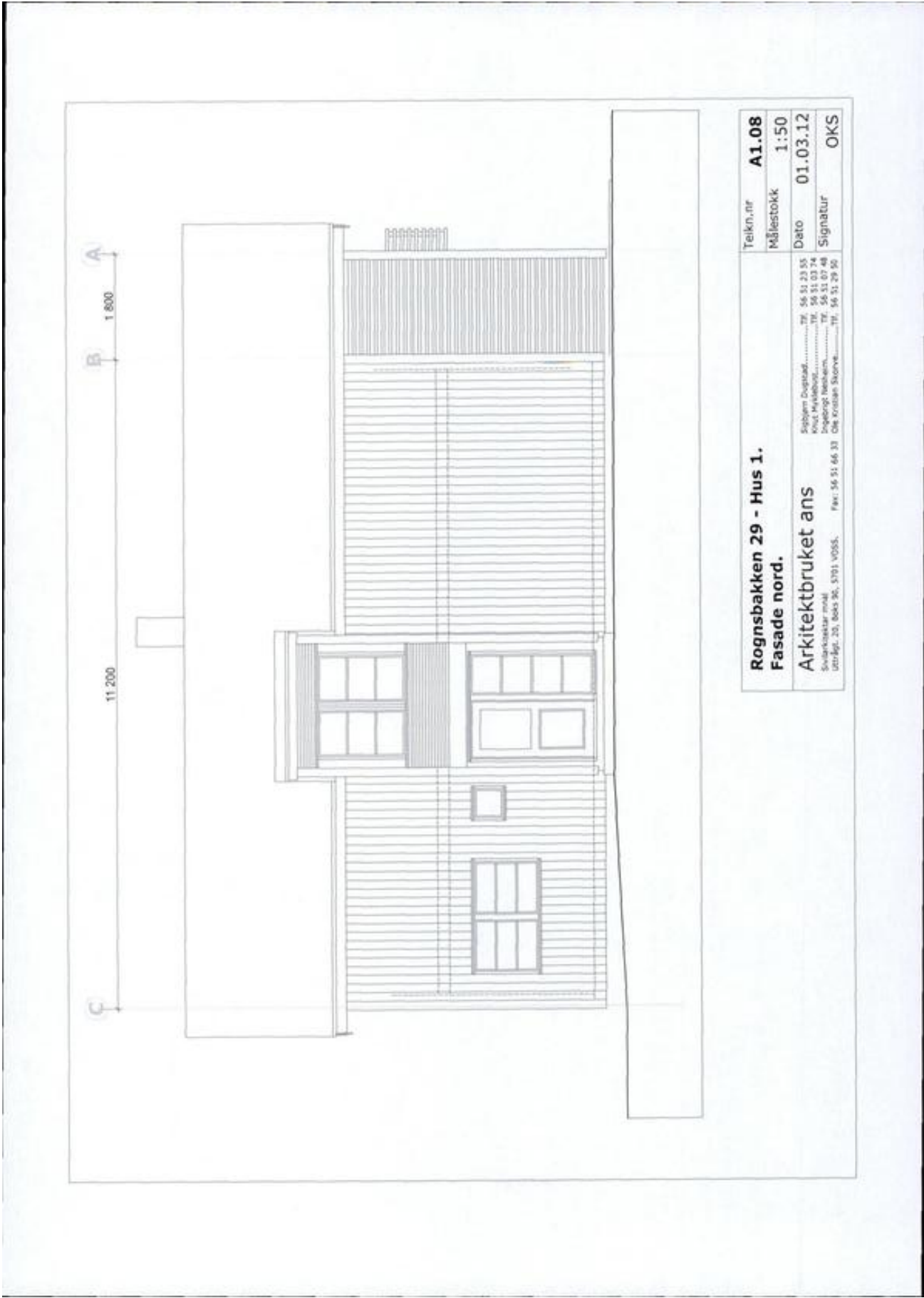


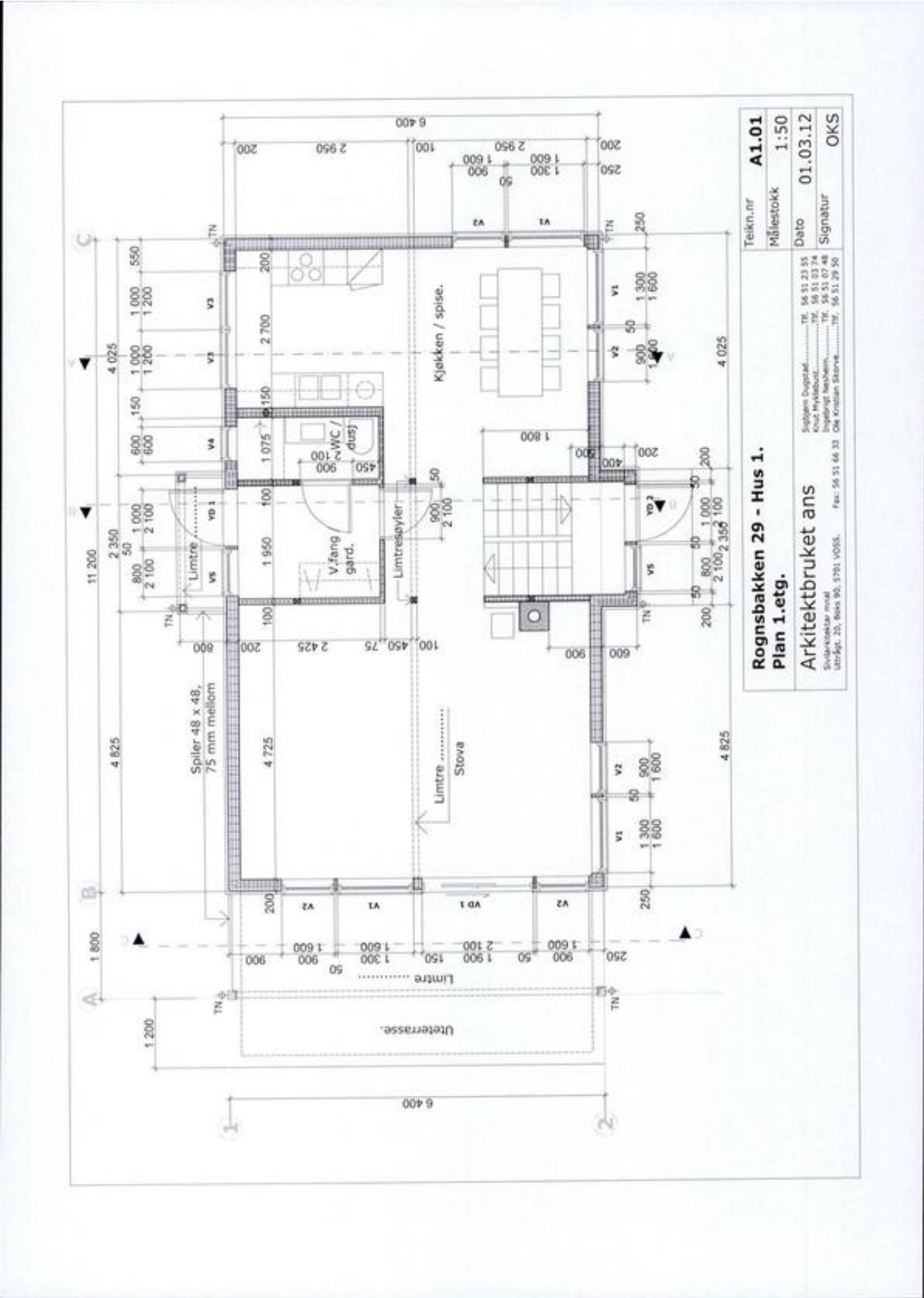
Attestert kopi av dok.nr. 2013/395277/200
Attestingstidspunkt 2025-12-15 14:57

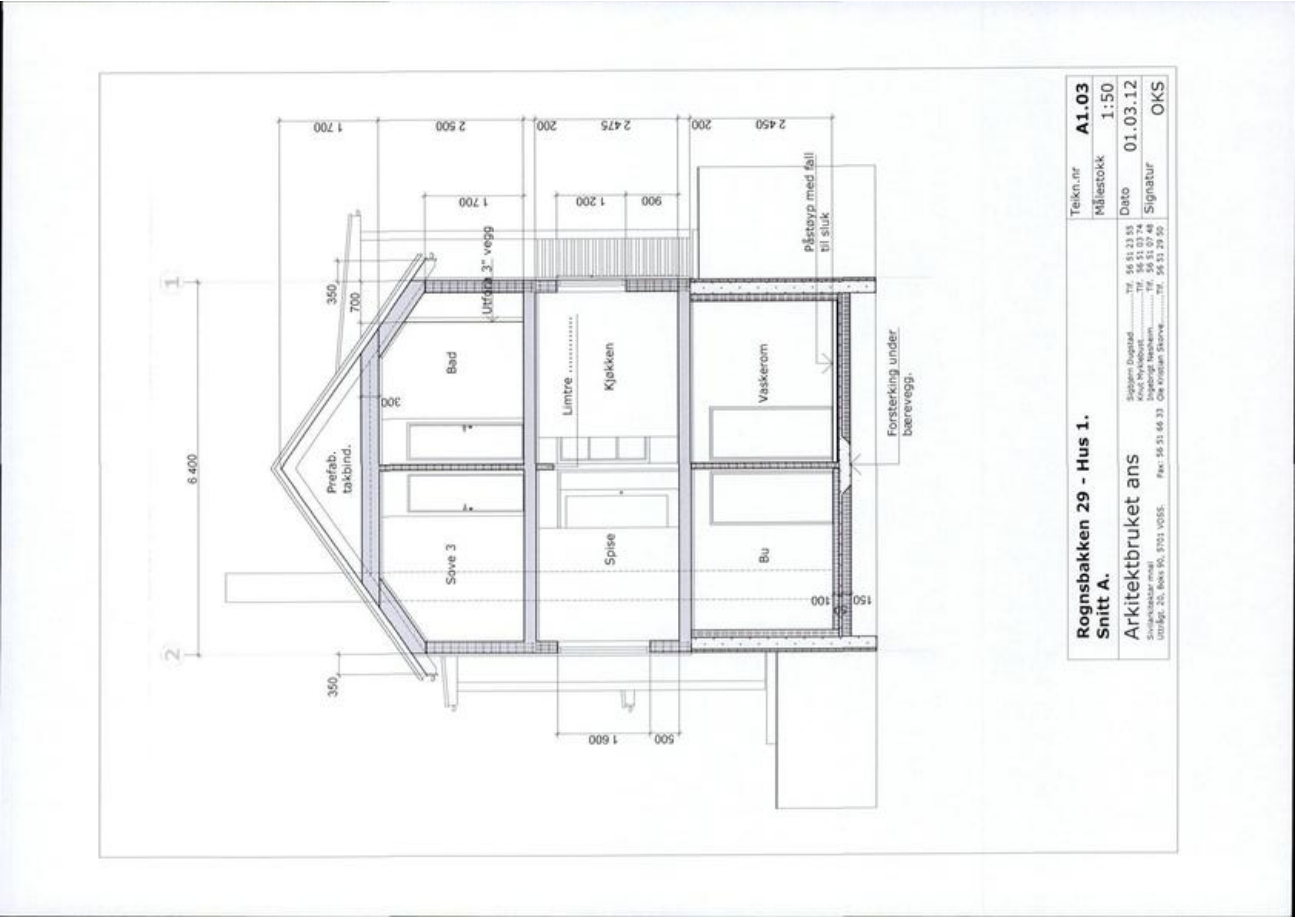
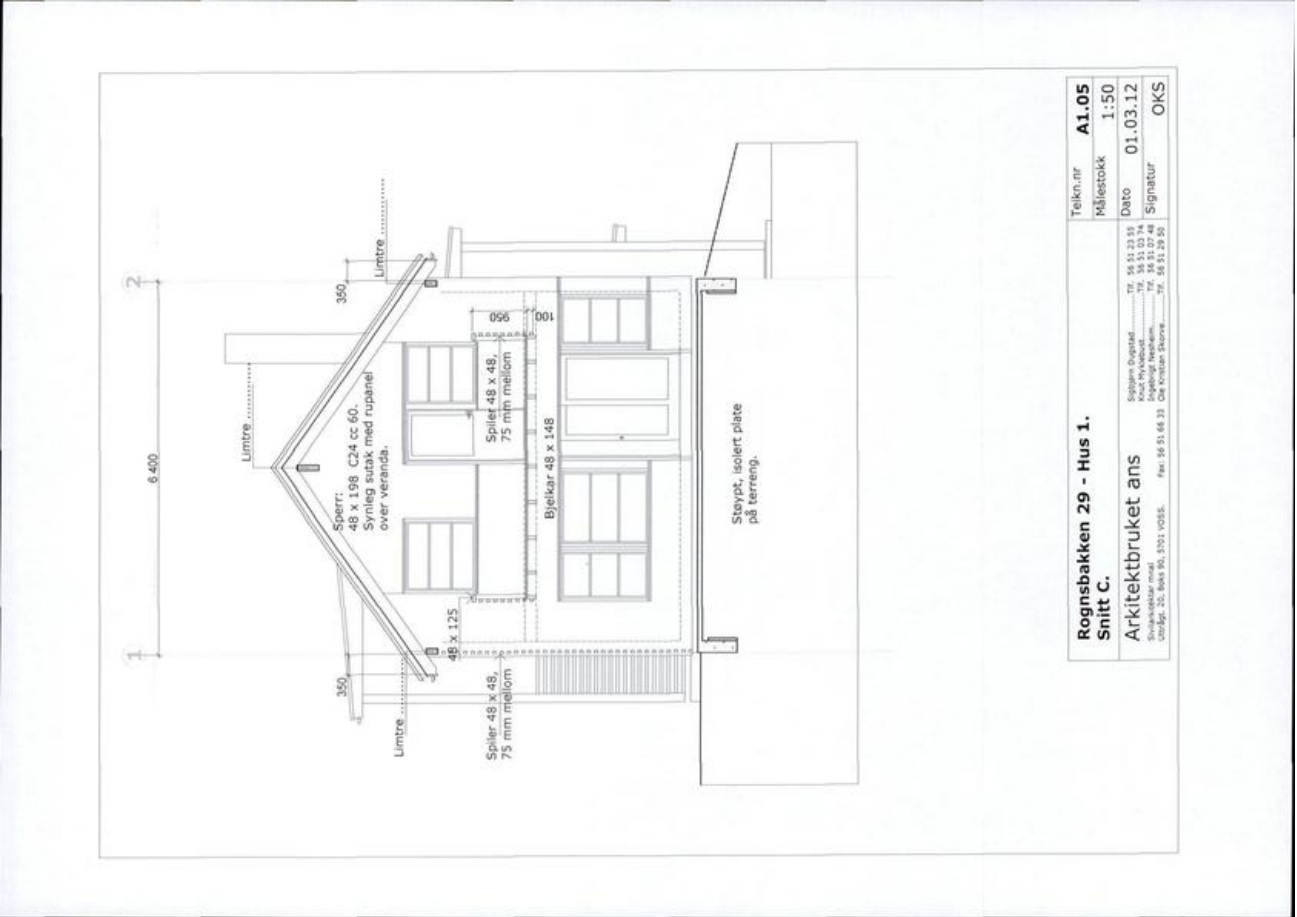
Side 23 av 24



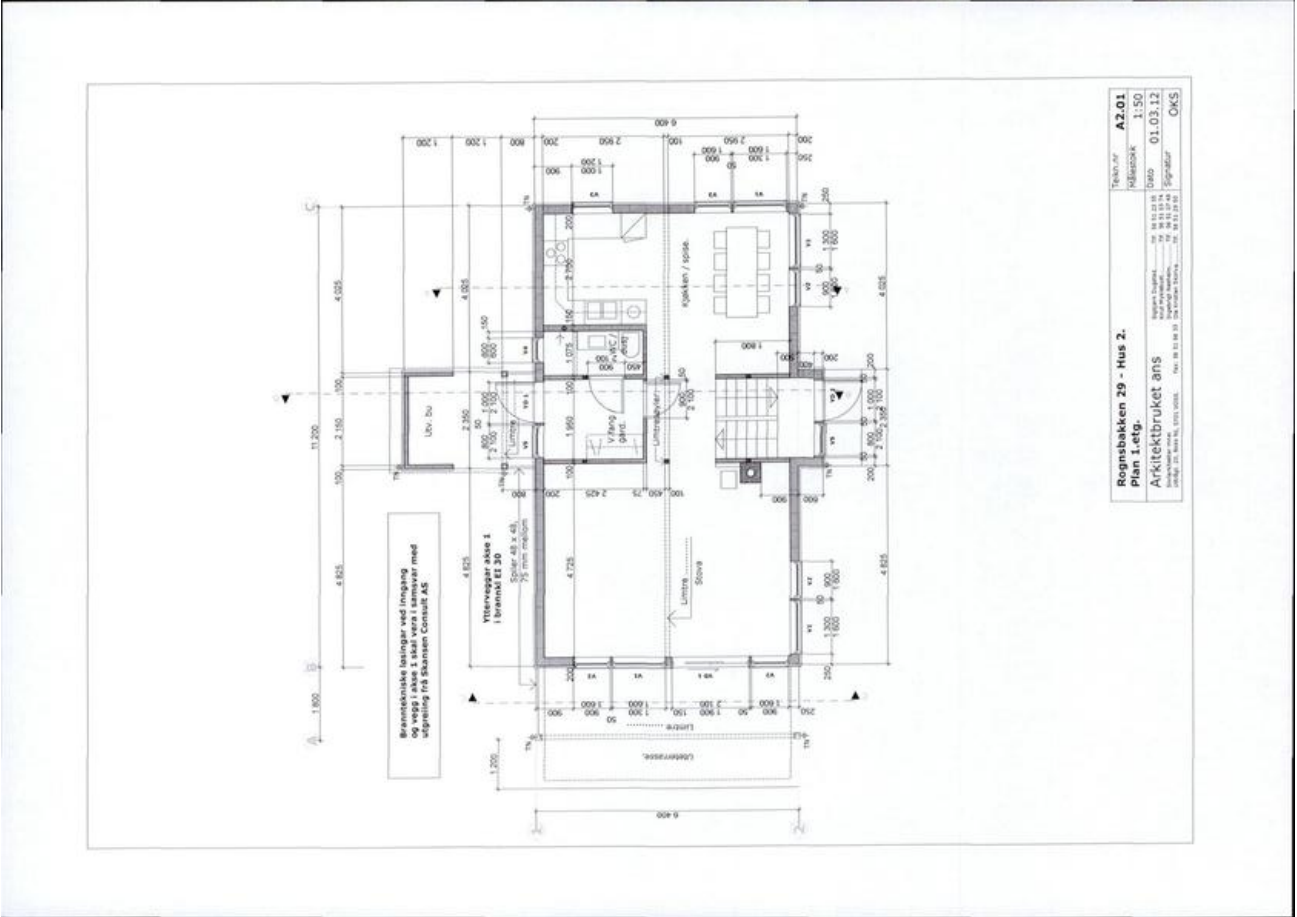
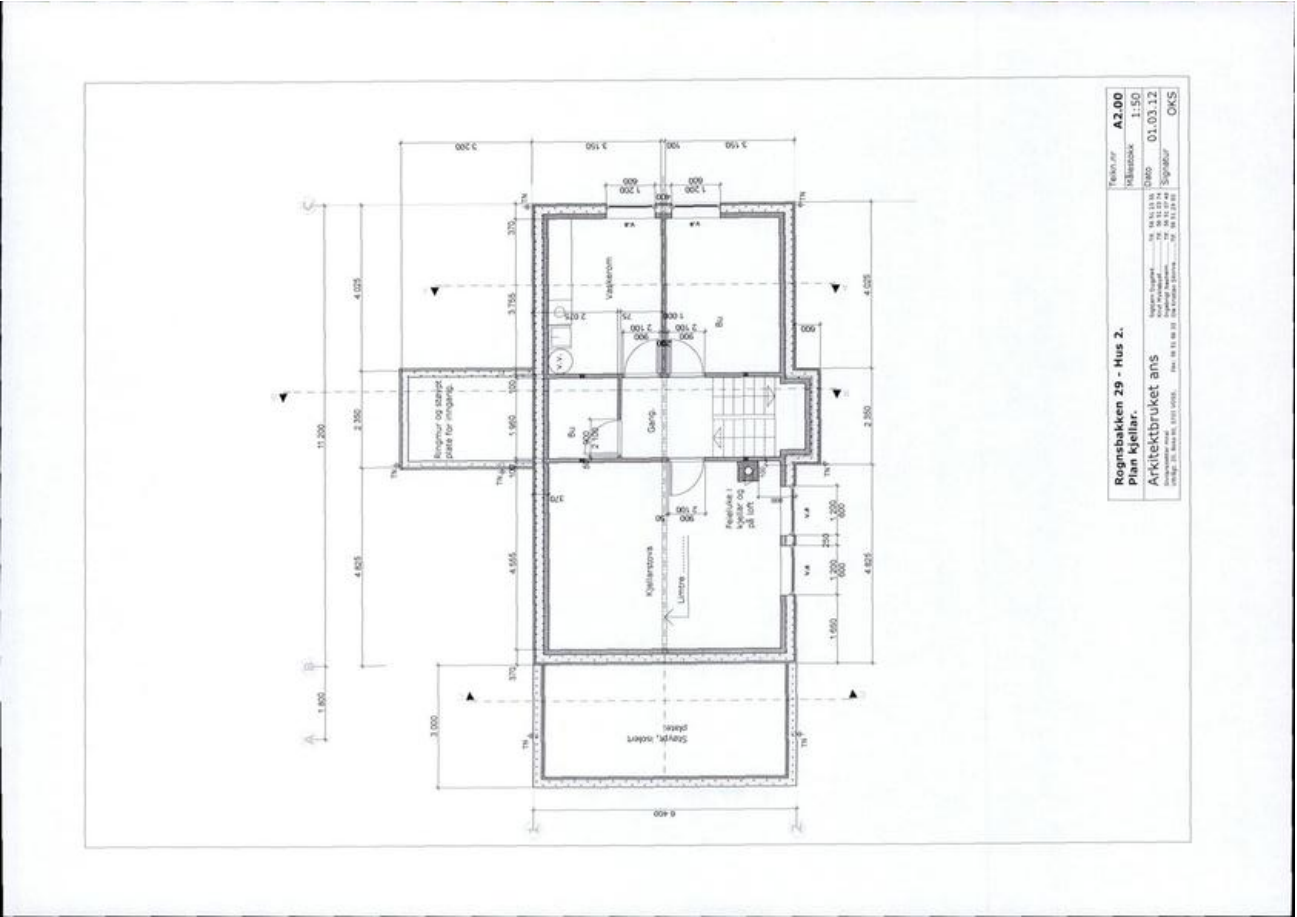


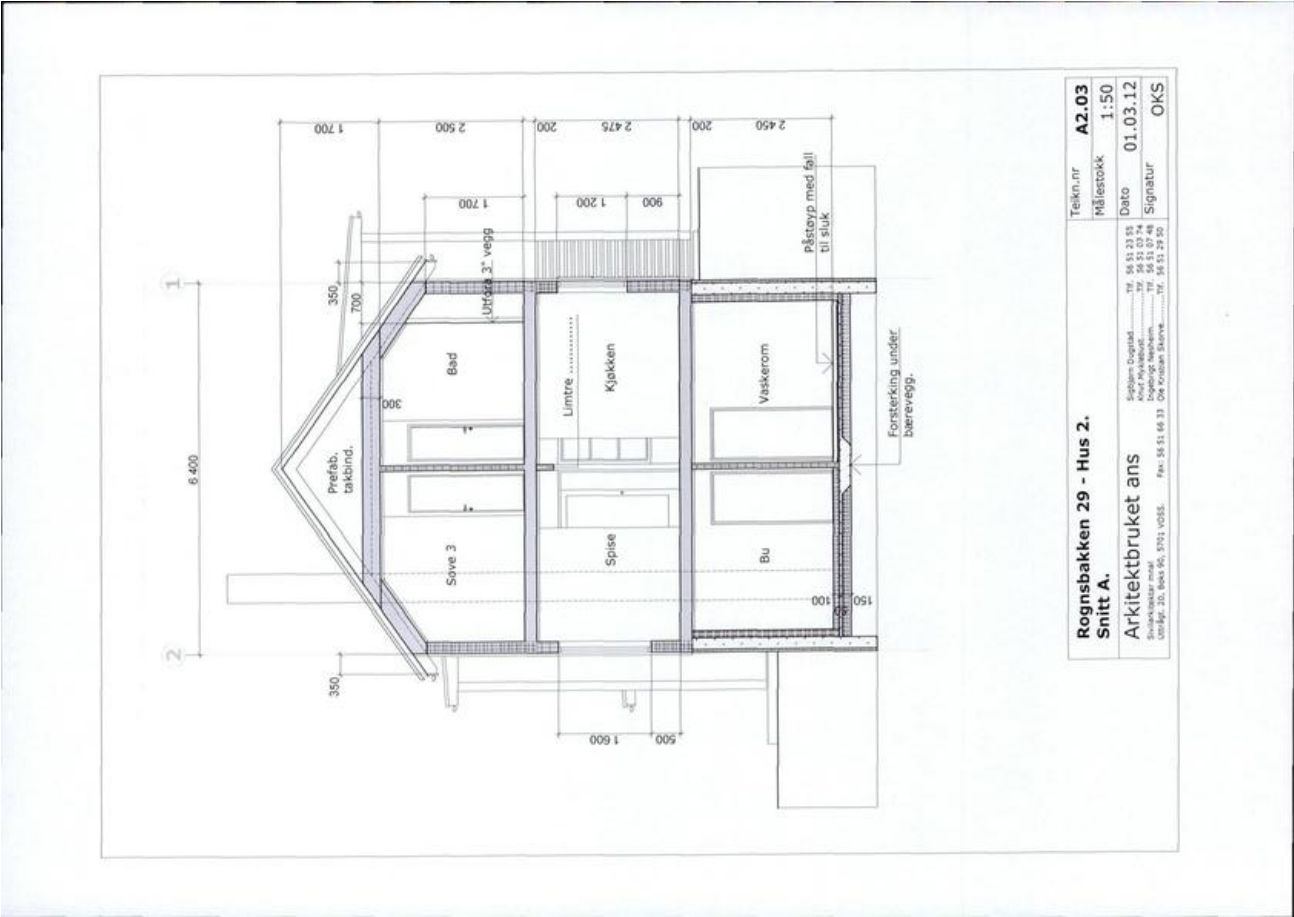


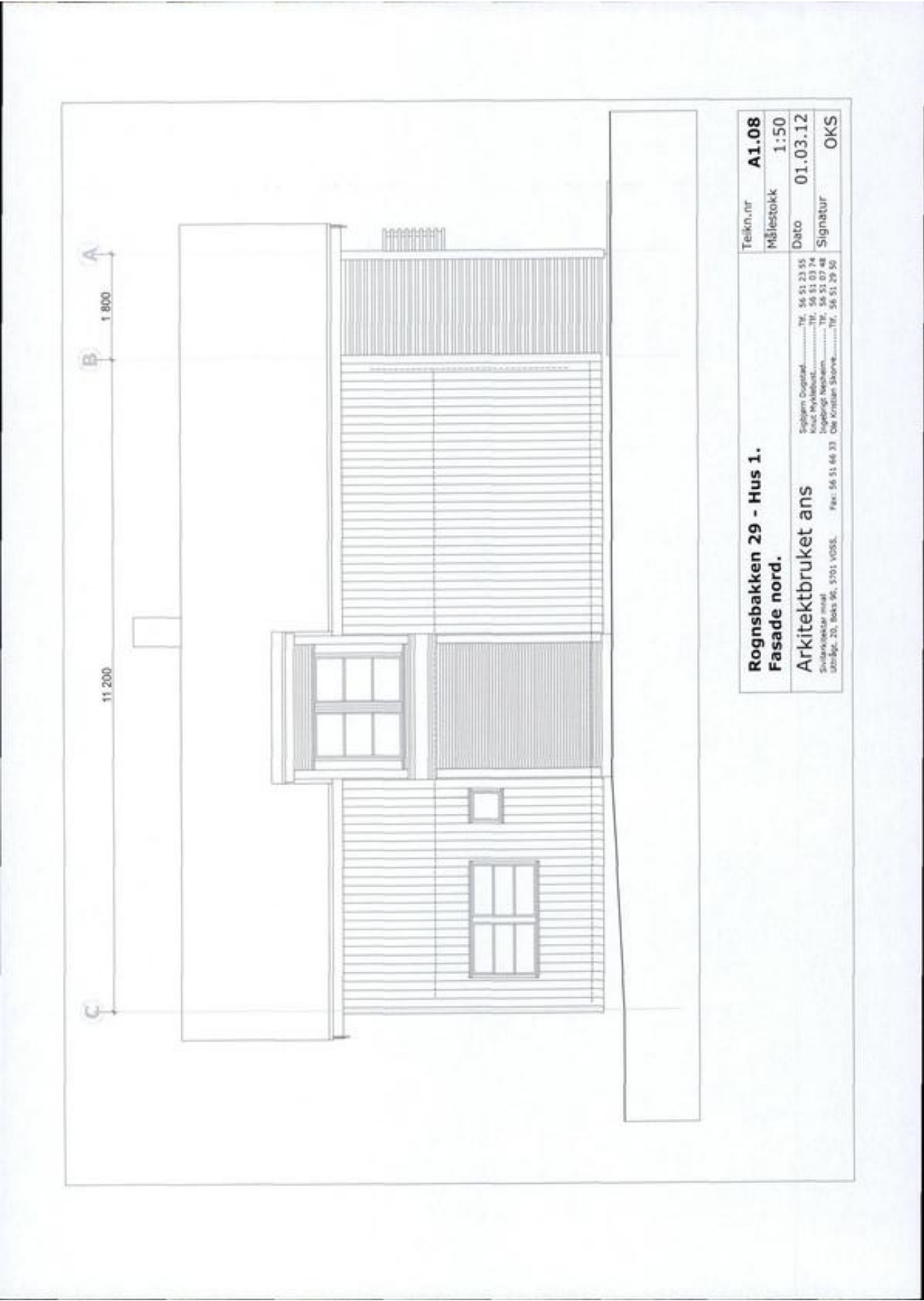
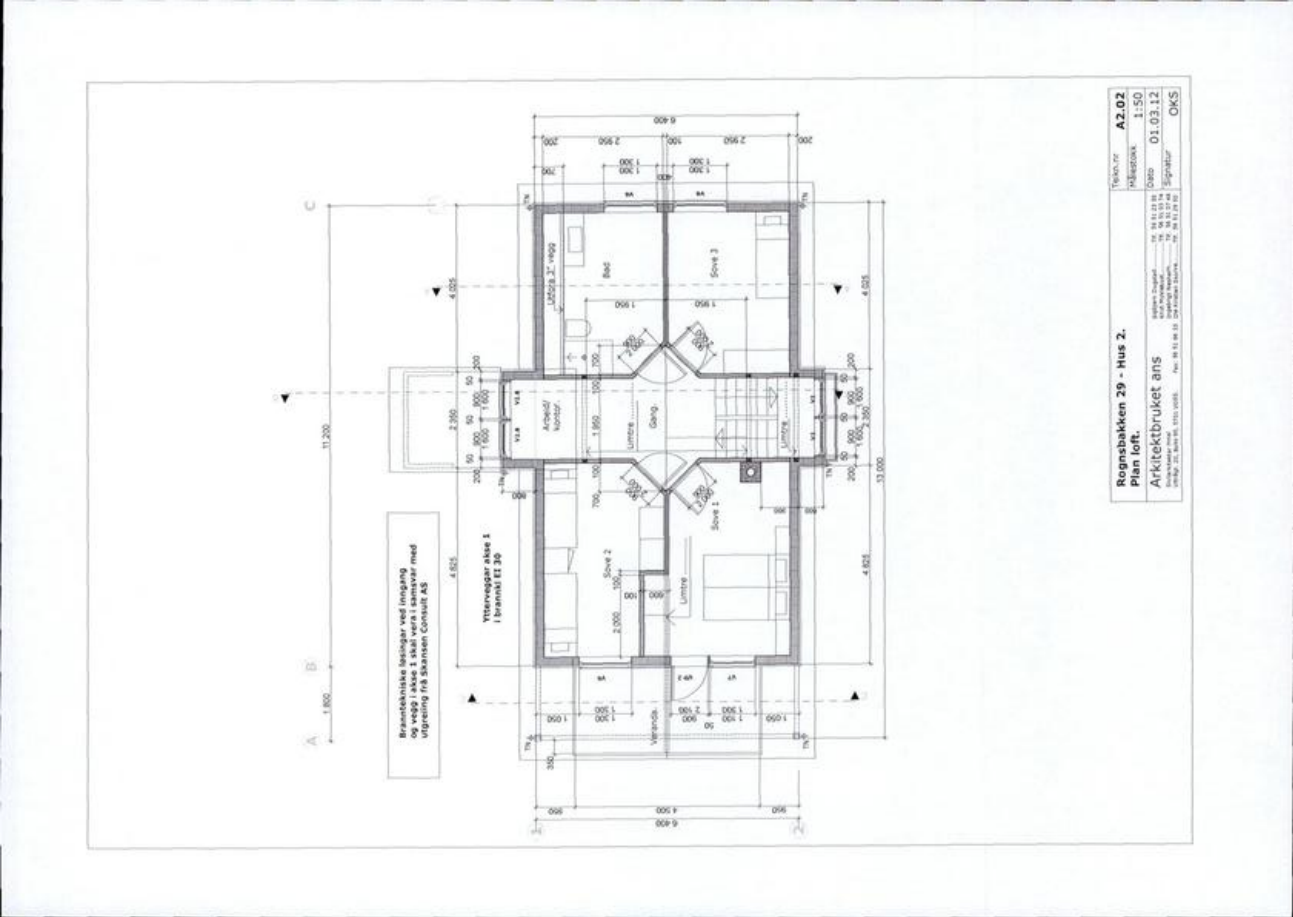


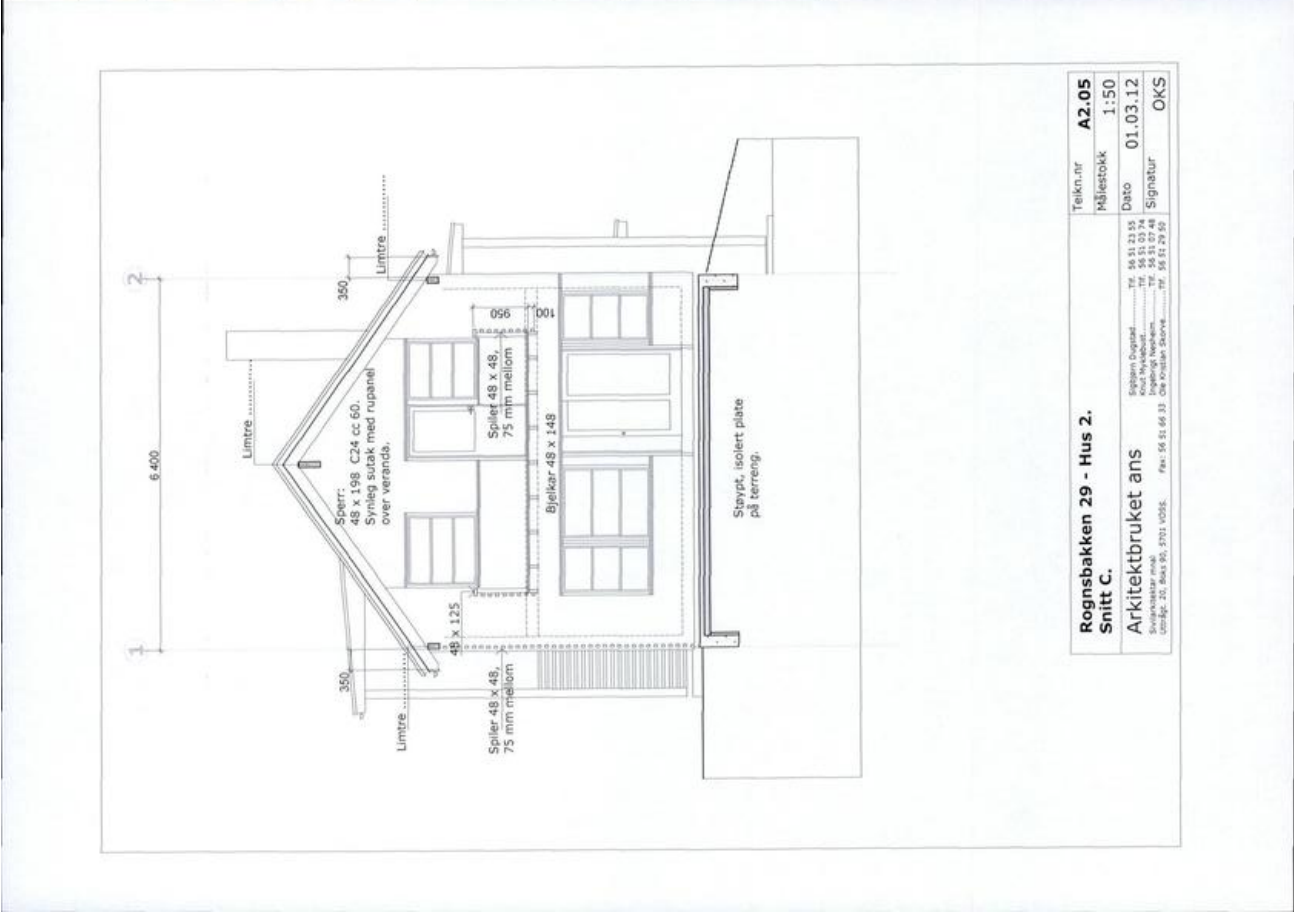


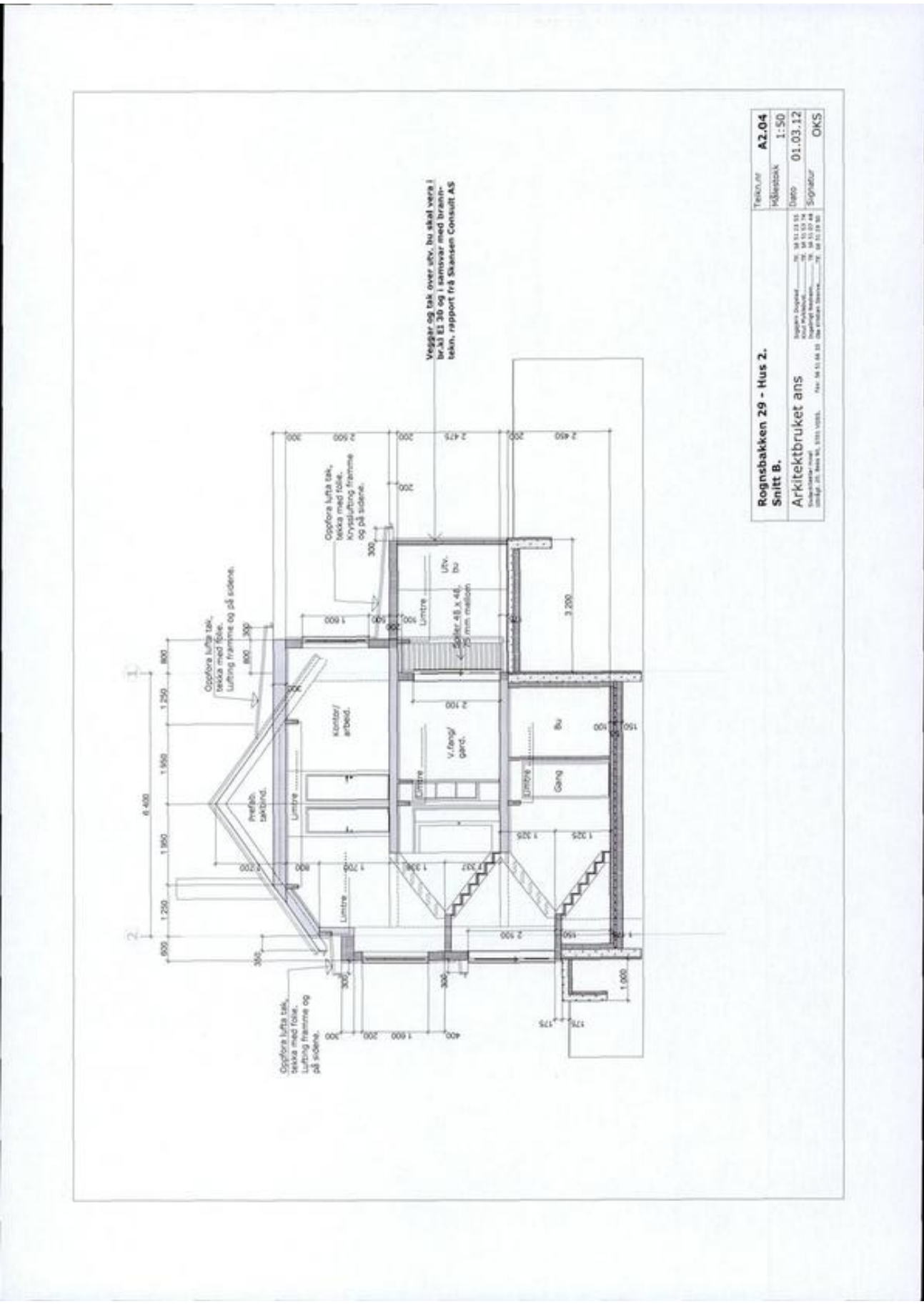














Attestert kopi av dok.nr. 1956/1337/52
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 15:03

Side 1 av 2

*Avskrift av dagbok nr 1337 1956
Vedlegg til
Voss sorenskriverdistrikt
14/12
Gjeld. 90 kr*

A R V E F E S T E B R E V.

Underskrevne Peder K.Rogne,f.15/10-94,fester herved bort til Erling Eriksen,f. 18/11-14 av min eiendom,grnr.47,brnr.96 parsellen "Maitun",grnr.49,brnr.208,av skyld 4 Øre i Voss. Parsellen måler 900,4 kvm.og er fraskilt hovedbruket ved oppmålings-og skyldmålingsforretning av 14/5,tgl.28/6 1956.

I arvefesteavgift betaler festeren årlig kr.270,-,beregnet etter 3 % om året av en kjøpesum på kr.9.000,-.Avgiften betales etterskuddsvis hver 1 september.Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomten.Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank,skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift.)Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid,er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygningene til tvangsauksjon.

Festetiden skal være 99 år.Etter fastetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsnings-tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten.I tilfelle av tvangssalg



Attestert kopi av dok.nr. 1956/1337/52
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 15:03

Side 2 av 2

av bygningene er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

Sålenge deravhiler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank skal

a.festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,

b.tomten ikke kunne forlanges ryddet,

c.festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d.Husbanken eller i tilfelle kommunen ved festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden,event.lånets løpetid.

Festeren plikter å holde tomten inngjerdet.

Denne kontrakt trer ikraft 1 september 1956.Første festeavgift forfaller til betaling 1/9 1957.

Voss den 13 oktober 1956.

Som bortfester: *Peder Rogne* Som fester: *Erling Eriksen*

Som bortfesterens ektefelle samtykker jeg i bortfestet.

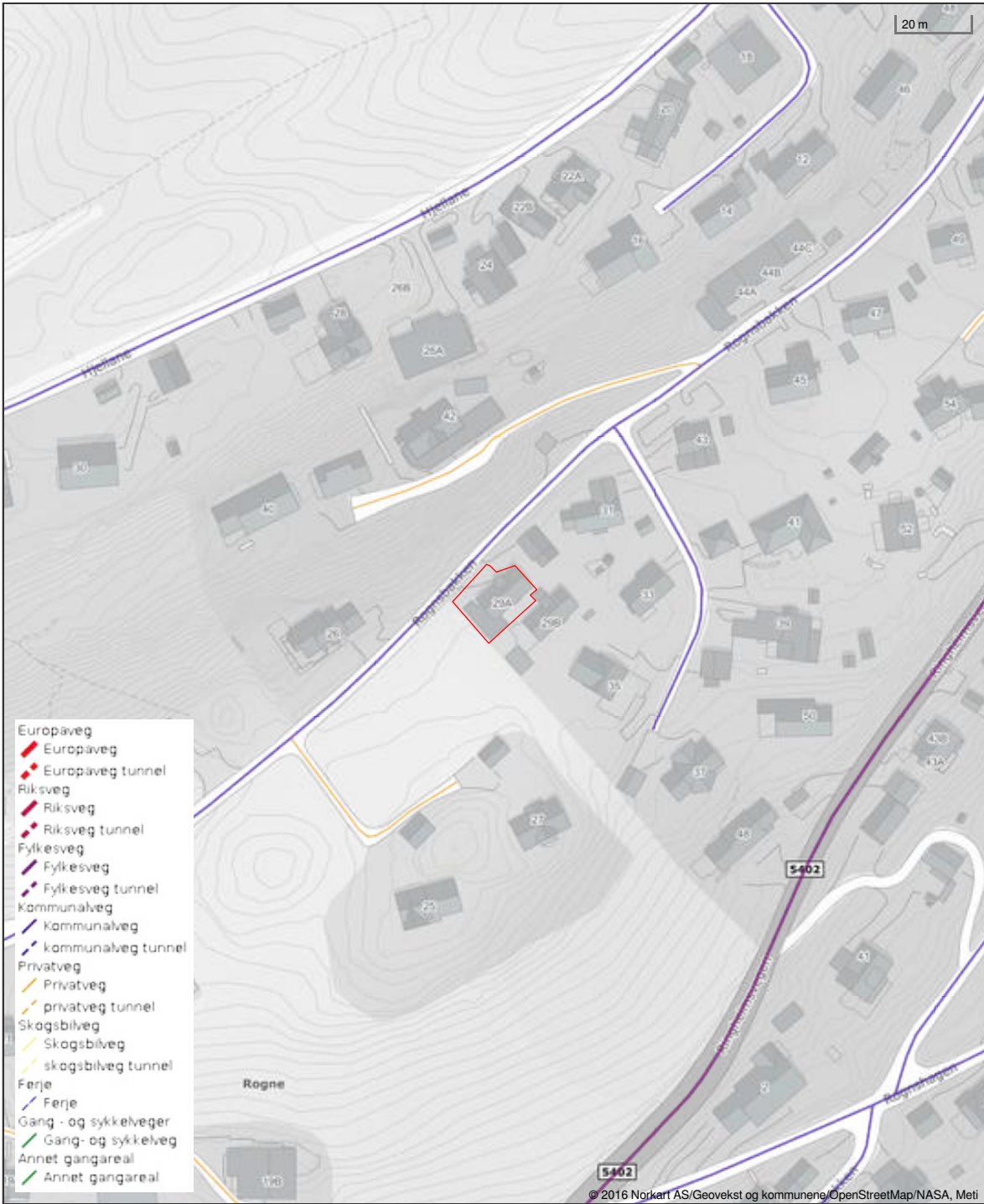
d.u.s. *Anna M. Rogne*

Undertegnede bekrefter at partene har underskrevet festebrevet i mitt nærvær og at de er over 21 år. Kontrakten er underskrevet 14 desember 1956.

J. Munkel. Myrland h.r.advokat.

Vegstatuskart for eiendom 4621 - 49/208//1

Utskriftsdato: 10.12.2025



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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 10.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Rognsbakken 29A, 5705 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
13178601	1752	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	67

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skredrapport



Eiendom	4621 49/208/0/1		
Utskriftsdato	10.12.2025	Antall datasett	5

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

1 Berørte datasett

- Faresonekart for skred i bratt terreng

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
 - Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for steinsprang
 - Snøskred - aktsomhetsområder

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.12.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Analyseområde

Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf)

Naturtyper



Eiendom	4621 49/208/0/1		
Utskriftsdato	10.12.2025	Antall datasett	6

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

1 Berørte datasett

- 1 Naturtyper i Norge - landskap

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
 - Naturtyper - Utvalgte
 - Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
 - Naturtyper på land (NiN)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.12.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 49/208/0/1		
Utskriftsdato	10.12.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer

☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

☒ Kulturminner – Fredete bygninger



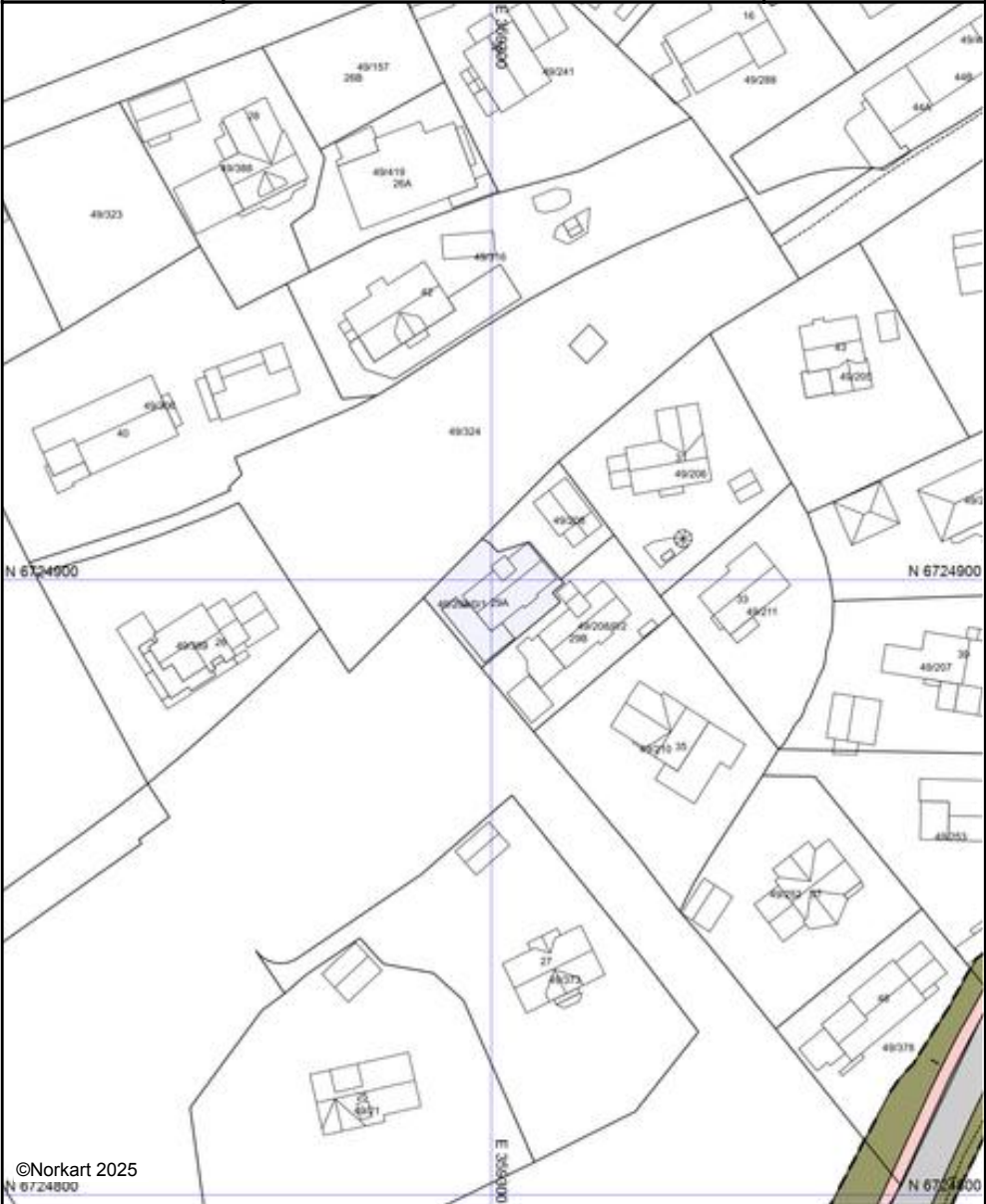
Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/208/0/1
Adresse: Rognsbakken 29A
Utskriftsdato: 10.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Køyreveg Fortau Annan veggrunn - grøntareal Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensing Formålsgrense Avkjørsel Abc Påskriftfeltnavn



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 10.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Rognsbakken 29A, 5705 VOSS								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%bb8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 901 m ² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPB BestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 901 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

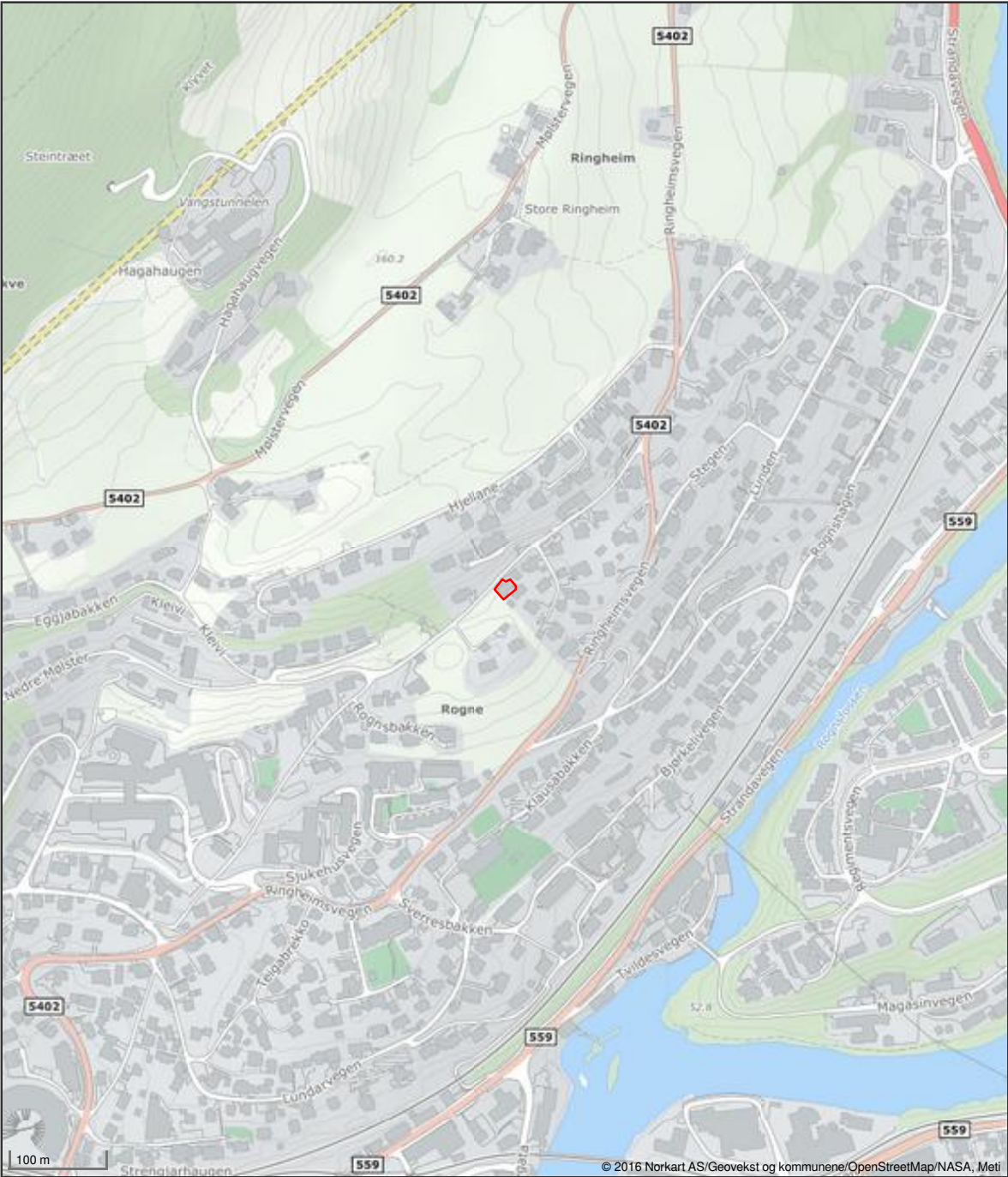
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123585011
Navn	Rogne
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/446/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 180 m ²
	Formål Blokkbebyggelse
	Delareal 717 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 4 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei

Utskriftsdato: 10.12.2025



Oversiktskart for eiendom 4621 - 49/208//1



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Seksjon 4621-49/208/0/1



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	271.9
Etablert dato	16.05.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Feilretting	14.01.2025 14.01.2025	A-sak 13/138		49/6, 49/206, 49/208, 49/208/0/1, 49/208/0/2, 49/210, 49/211, 49/324
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	49/208, 49/208/0/1, 49/208/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	28.05.2013 28.05.2013	A-sak 13/138 MAT 49_208_0_1		49/208/0/1
Oppmålingsforr.				
Seksjonering	14.05.2013	A-sak 13/138		
Feilretting	14.05.2013			
Seksjonering	14.05.2013	A-sak 13/138	Tinglyst	49/208 (-709), 49/208/0/1 (271.9), 49/208/0/2 (437.2)
Seksjonering	15.05.2013	J 13/009	24.05.2013	49/6, 49/206, 49/210, 49/211, 49/324
Seksjonering	27.02.2013	13/138		
Seksjonering	27.02.2013			49/6, 49/206, 49/210, 49/211, 49/324

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6724899.08	359293.37		Ja	271.9	

Tinglyste Eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
JORDALEN ODD INGE	Hjemmelshaver (H)	ROGNSBAKKEN 29A	Bosatt (B)
F111171*****	1/1	5705 VOSS	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rognsbakken 29A	H0101	49/208/0/1	189	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rognsbakken 29 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5705 VOSS	Kirkesogn	07080101 Voss
----------	-----------	-----------	---------------

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Seksjon 4621-49/208/0/1



Grunnkrets	605 Hagebyen	Tettsted	5132 Vossevangen
Valgkrets	3 Vangen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300279836		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	09.08.2013

1: Bygning 300279836: Enebolig (111), Ferdigattest 09.08.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	189
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	189
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	85
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.12.2011	16.02.2012	
Ferdigattest	09.08.2013	16.10.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rognsbakken 29A	H0101	49/208/0/1	189	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	64	0	64	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 49/208

Bruksnavn	MAITUN	Beregnet areal	191.6
Etablert dato	28.06.1956	Historisk oppgitt areal	900
Oppdatert dato	14.01.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☒ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Seksjon 4621-49/208/0/1

 **Norkart**
Utskriftsdato: 10.12.2025 15:10

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6724908.3	359301.9		Ja	191.6	





Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 10.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Rognsbakken 29A, 5705 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 688,51 kr
Eiendomsskatt	9 417,99 kr
Feiing	699,82 kr
Vann	3 766,87 kr
Sum	17 573,19 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Gebyr brannførebygging	0%	1 PIPE	678.00	1/1	0 %	678,00 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	4287500 PROM	2.10	1/1	0 %	9 004,00 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/1	0 %	287,50 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1248.90	1/1	0 %	1 248,90 kr
Ny a kto vatn	15%	67 KBM	26.23	1/1	0 %	1 757,51 kr
Ny a kto avløp	15%	67 KBM	28.31	1/1	0 %	1 896,97 kr
					Sum	16 041,28 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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

Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 49/208/0/1		
Utskriftsdato	10.12.2025	Antall datasett	7

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

7 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Faresonekart for flom
 - Støysoner Avinors lufthavner
 - Støysoner for Forsvarets flyplasser
 - Strategisk støykartlegging veg
- Støykartlegging veg etter T-1442
 - Støysoner for BaneNORs jernbanenett
 - Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442

Utskriftsdato: 10.12.2025



Eiendomskart for eiendom 4621 - 49/208//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr ombvist
 - - - - - Hjelpeinje vegkant
 - - - - - Hjelpeinje fikiv
 - - - - - Hjelpeinje punktfeite
 - - - - - Hjelpeinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
 - Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
 - Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=200
 - Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
 - Eiendomsgr nøyaktig <= 10
 - Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
 - Grensepunkt mindre nøyaktig
 - Grensepunkt mindre nøyaktig
 - Grensepunkt middels nøyaktig
 - Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
 - Grensepunkt - bolt
 - ✕ Grensepunkt - kors
 - ⊞ Grensepunkt - nær
 - Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
 - Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	271,90 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6724899,08	Øst	359293,37	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6724906,76	359298,46	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	13,46	1,98
2	6724905,64	359300,18	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	2,08	
3	6724904,63	359301,02	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	1,31	
4	6724906,29	359306,18	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	5,42	
5	6724900,16	359311,32	10 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	8,00	
6	6724899,56	359311,82	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	0,78	
7	6724898,03	359309,99	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	2,39	
8	6724896,51	359311,26	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	1,98	
9	6724885,74	359298,38	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	16,79	
10	6724897,21	359288,98	14 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	14,83	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		191,60 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6724908,3	Øst	359301,9	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6724906,76	359298,46	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	17,77	
2	6724905,64	359300,18	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	2,08	1,98
3	6724904,63	359301,02	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	1,31	
4	6724906,29	359306,18	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	5,42	
5	6724900,16	359311,32	10 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	8,00	
6	6724907,42	359320	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	11,32	
7	6724919,37	359310,98	10 cm	Mur (MU)	Bolt (52)	14,97	



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

ARKITEKTBRUKET ANS
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref. 10/640-37	Etat/ avd. TE	Saksbeh GUN	Ark. GBNR 49/208	Dykkar ref.	Dato 09.08.2013
-----------------------	------------------	----------------	---------------------	-------------	--------------------

BUSTADHUS - NYBYGG PÅ GNR 49 BNR 208

FERDIGATTEST
Jfr. saksnr D FPL 161/11

Løyve er gjeve 24.05.2011.

Gjeld:
Gnr/Bnr:
Byggestad:
Tiltakshaver:
ANSVSØK:
TILTAKSHAVAR:
ANSVPRO: Bygningar og installasjonar
ANSVKPR: Bygningar og installasjonar
ANSVUTF: Bygningar og installasjonar
ANSVKUT: Bygningar og installasjonar

To bustadhus med garasjer og buer
49/208
Rognsbakken 29, 5700 VOSS
ØVSTHUS UTVIKLING AS
ARKITEKTBRUKET ANS
JOHS E ØVSTHUS AS
ARKITEKTBRUKET ANS
ARKITEKTBRUKET ANS
JOHS E ØVSTHUS AS
JOHS E ØVSTHUS AS

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

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing

Gunhild Ormbostad Rong
saksbehandlar

Adr.: Uttrågt. 9 Postboks 145 5701 VOSS	Telefon: Sentralbord 5651 9400 Saksbeh. 5651 9455 Telefaks: 5651 9651	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Nett-adr.: www.voss.kommune.no	Bankgiro: 3201 46 70954	Foretaksnr. 960 510 542
---	--	--	----------------------------	----------------------------



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

*Arkitektbruket AS
Postboks 123
5701 Voss*

Vår ref 10/640-35	Etat/ avd. TE	Saksbeh. GUN	Ark. GBNR 49/208	Dykkar ref.	Dato 13.06.2013
----------------------	------------------	-----------------	---------------------	-------------	--------------------

BUSTADHUS - NYBYGG PÅ GNR 49 BNR 208

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Byggeløyve er gjeve 28.09.2010, revidert løyve er gjeve 24.05.2011.

Gjeld:	<i>Bustadhus nr. 1</i>
Gnr/Bnr	<i>49/208</i>
Byggestad:	<i>Rognsbakken 29, 5700 VOSS</i>
Tiltakshaver:	<i>ØVSTHUS UTVIKLING AS</i>
ANSVSØK:	<i>ARKITEKTBRUKET ANS</i>
TILTAKSHAVAR:	<i>JOHS E ØVSTHUS AS</i>
ANSVPRO: Bygningar og installasjonar	<i>ARKITEKTBRUKET ANS</i>
ANSVKUT: Bygningar og installasjonar	<i>ARKITEKTBRUKET ANS</i>
ANSVUTF: Bygningar og installasjonar	<i>JOHS E ØVSTHUS AS</i>
ANSVKUT: Bygningar og installasjonar	<i>JOHS E ØVSTHUS AS</i>

Rapport frå sluttkontroll er motteken her. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

Frist for utføring av attståande arbeid vert sett til 01.12.2013
Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing

Gunhild O. Rong
Gunhild Ormbostad Rong
saksbehandlar

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

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentraltbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	3201 46 70954	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9455			
	Telefaks: 5651 9651			

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rognsbakken 29A, 5705 VOSS. Gnr. 49, bnr. 208, i Voss kommune, oppdragsnr.: 69250138
Megler: Even Lindseth, mobil: 98 23 96 56, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

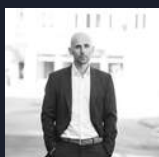
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Even Lindseth

Partner/ Megler MNEF.
98 23 96 56
el@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Voss

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