

PROAKTIV

Enebolig over tre plan i
barnevennlig og attraktivt
område. Garasje med loft.

Kort vei til barneskole og Voss
sentrum. Mulighet for utleie.

FINNESVEGEN 49





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



VOSS

Enebolig i attraktivt og barnevennlig område, med strålende panoramautsikt og gangavstand til barneskole og sentrum.
Garasje med loft. Mulighet for utleie i kjeller.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Finnesvegen 49, 5704 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 42, bnr. 173, i Voss kommune

Prisantydning: 4.950.000,-

Omkostninger: 142.740,-

Totalpris: 5.092.740,-

Kommunale avgifter: 32.376,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

Rom/soverom: 7/4

BRA: 223 m²

BRA-i: 223 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje, samt 2 ekstraplasser på gnr/bnr 42/188. Det finnes i tillegg en gjesteparkering ved Finnesvegen 53.

Tomt: 1047 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	53	63	89
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
94	95	119	142
Ferdigattest	Målebrev	Matrikkel	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

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eiendom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

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

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

"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 Finnesvegen 49!

Enebolig over tre plan, med tomt på nesten ett mål, i et barnevennlig og rolig område. Tomten er flott opparbeidet med plen, plommetre,ripsbusk og villbringebær, med herlig og fri utsikt fra langsgående veranda over bl.a. Vangsvatnet og Gråsida. Selve boligen er romslig og har en god og praktisk planløsning og framstår som et fantastisk utgangspunkt for deg som vil skape ditt eget hjem. Mange vil nok oppgradere de fleste overflatene i boligen, mens kjøkkenet er av nyere dato med tidløs Sigdalinnredning og integrerte hvitevarer. Ca. halvparten av kjelleretasjen har vært brukt til utleie, med egen inngang.

I tillegg er det rikelig med lagringsplass på loftet.

Parkering i garasje med stort loft.

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: Finne

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

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet i attraktive og barnevennlige Finnesvegen, med gangavstand til Gullfjordingen barneskole og til sentrum av Voss. Her bor man i rolige omgivelser, men samtidig sentralt til i forhold til aktiviteter for hele familien. Boligen går over tre plan, med utleiemuligheter i kjeller. Eiendommen byr på strålende panoramautsikt over Voss sentrum, Vangsvatnet, Bordalen og Gråsida. Det er fine turmuligheter i nærområdet, med feks. Raugstad som et flott utgangspunkt for varierte turer både til fots og på ski. Knutepunktet ligger ca. 2 km unna, med tog, buss og Voss Gondol, og Vangen med butikker, treningssenter, idrettsanlegg, Vossabad, Kulturhus og offentlige kontorer.

Bebyggelse

Boligen ligger i etablert boligområde.



OFFENTLIG TRANSPORT

Seimshagen sør Linje 964	3 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	15 min 1.3 km
Bergen Flesland	1 t 37 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Voss Søndagsåpent	18 min 1.6 km
Kiwi Vangen	22 min

VARER/TJENESTER

Vangen	6 min
Vitusapotek Vossevangen	19 min

SPORT

Gullfjordingen skule Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
Gullfjordingen ballbinge Ballspill	8 min 0.6 km
MOVA Vangsgata	22 min
SKY Fitness Voss	6 min



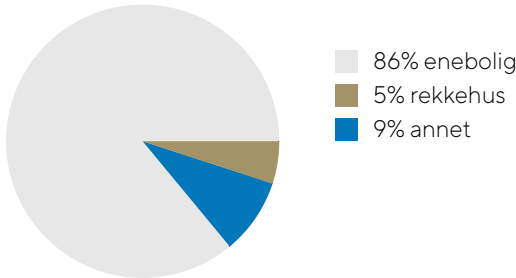
Adkomst

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

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 0.4 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	5 min 2.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	5 min 2.2 km
Voss gymnas 370 elever	6 min 2.4 km
Voss vidaregåande skule	7 min

BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 2.1 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	6 min 2.4 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 3.5 km



VELKOMMEN TIL FINNESVEGEN 49

Parkering

Parkering i garasje, samt 2 ekstraplasser på gnr/bnr 42/188. Det finnes i tillegg en gjesteparkering ved Finnesvegen 53.

Tomtestørrelse

1 047 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggegrunnen er ukjent. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent. Tomteforholdet har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er montert eternittplater (asbestholdige plater) som kledning/beskyttelse utvendig langs grunnmur. Asbestholdige materialer er ufarlige så lenge de er intakte og ligger i ro. Platene fremstår i dag som hele. Materialer med asbest er i dag definert som spesialavfall. Ved eventuelle fremtidige inngrep, som riving eller vedlikeholdsarbeider der platene må fjernes, må dette utføres av godkjent firma med nødvendig kompetanse for asbestsanering, i tråd med gjeldende HMS-forskrifter. Forstøtningsmurene er i betong. Tomten er skrånende. Tomteforholdene har avløpsrør av ukjent type fra 1980, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type fra 1980, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank i glassfiber, installert i 1980.

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Det er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det er trevinduer med 2-lags glass. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Det er malt hovedytterdører og balkongdører i treverk med 2-lags glass. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Det er balkong med utgang fra soverom. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Utvendige trapper i betong/tre.

Tilstandsgrad 3 (TG3):
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng.
Utvendig > Utvendige trapper.
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv).
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner.
Tomteforhold > Oljetank.
Våtrom > Loft > Bad (9,7 kvm).
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,4 kvm).
Våtrom > Kjeller > Bad (2,6 kvm).

Tilstandsgrad 2 (TG2):
Utvendig > Taktekking.
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.



ETABLERT BOLIGOMRÅDE
PÅ FINNE, ROLIG OG
BARNEVENNLIG



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
Utvendig > Ytterdører.
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
Innvendig > Overflater - gulv.
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
Våtrom > Loft > Bad (9,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,8 kvm) > Overflater og konstruksjon.
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,8 kvm) > Avtrekk/ventilasjon.
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (30,9 kvm) > Overflater og innredning.
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (3,5 kvm) > Overflater og innredning.

Garasje: Garasjen er oppført i 1980 med grunnmur og støpt gulv i betong, noe som gir et solid fundament.
Veggkonstruksjonen består av lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel som er malt. Taket er et sperretak tekket med betongstein, og takrenner samt nedløp er utført i plast. Tilgangen til garasjen skjer via en vippeport.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3. Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 18. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Lekkasje fra bad i 2. etasje, etter alt å dømme med opphav i dusjsone/ brudd på membran (se rapport fra Ocab). Vann herfra har kommet ned i himling i hjørne av spisestue og øvre del av vegg. Rørløp er ikke berørt. Flislaget i dusjsonen har sprukket opp. Fall i nevnte dusjsone er negativ, dvs at vann har rent ut av sonen og til døren ved siden av. Listverk og muligens dørstokk er skadet av dette. Dårlig baderomsventilasjon har ført til skader på maling på himlingen. List i overgang skråtak/ vegg over badekar bør skiftes.

2014: Badet i 2. etasje ble totalrenovert, inkludert nytt opplegg for alt av elektrisitet på badet. Utført av Atec.

Hovedstoppekran ble skiftet av Søreide VVS. Fukt fra ventilasjonskanalen på det ene vinduet på bad i 2. etasje, fabrikkasjonsfeil, skiftet av oppdragshaver for badet. Det bør understrekes at membran i dusjsone på bad i 2. etasje er defekt, og at det her kreves en investering for å få et funksjonelt baderom.

2014: En rotvelt fra naboens eiendom landet på taket vårt. En av treets grener gikk gjennom takutstikk og ødela i tillegg noen m² med takstein. Arbeidet ble administrert av naboens forsikringsselskap, som er Gjensidige, og utført av Johs. E. Øvsthus AS.

2014: Vinduer ble satt inn i skråtak på baderom i 2. etasje, utført av Atec.

2014: Vindu ble satt inn i det minste soverommet i 2. etasje.

2022: Min far skiftet ut et lite vindu med et av "normal størrelse" i et rom i kjelleren, slik at det kan brukes som rømningsvei i tilfelle brann. Rommet skal da også i følge offentlige forskrifter kunne benyttes til beboelse. Bruksendring er ikke meldt inn.

2016: Feil på elektrisk anlegg ble rettet, utført av Mølster Installasjon.

2021: Nye og oppgraderte kretser til vaskerom og kjøkkenapplikasjoner i forbindelse med totalrenovering av kjøkken + spotter/ dimmer i tak på kjøkken og spisestue, samt gulvvarme i nevnte rom. Nye stikkontakter kjøkken og spisestue. Utført av Voss Byggsenter/Vangen Elektriske.

2020: Nytt ventilasjonsanlegg + gulvvarme i kjøkken/ spisestue i forbindelse med kjøkkenrenovering. Utført av Voss Byggsenter.

2021: Nye rør ble lagt til kjøkkenservant og oppvaskmaskin, under arbeid med kjøkkenrenovasjon. Utført av Rørlegger Tecno.

Oljetank er begravd inntil husvegg i utebodens jordgulv, og er ikke tømt.

Varmepumpen (luft til luft) har sluttet å fungere. Det ble foretatt en service i fjor for å prøve å få den i gang igjen, til liten nytte.

Feiervesenet har påpekt skadet materiale inneholdende asbest i pipens øvre del. Dette forutsettes fjernet før feier gjør videre arbeid. P.t. ikke utbedret.

2022: Satt inn et større vindu i kjeller, slik at rommet kan brukes til soverom.

2026: Sønn i huset oppdaget svarte jordmaur ved taklist/hjørne på sitt soverom i kjelleren. Disse er ikke definert som skadedyr i vanlig forstand, ettersom de ikke angriper husets strukturer. Han la ut åte (maurgift) der de kom fra og tettet deretter åpningen med akrylmasse. Dette var i mai 2026. Maur er ikke observert innomhus siden.





TOMT PÅ 1047 M²



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder kjeller med gangareal i tillegg til gang m/trapp, bod og to hobbyrom. Denne etasjen har også en utleiedel som inneholder entré, 2 soverom, kjøkken, bad og gang. 1. etasje består av vindfang, toalettrom, vaskerom, hall m/trapp, garderobe, kjøkken og 3 stuer. På loftet er det bad, 2 soverom, gang m/trapp, 3 kott og 2 kneloft.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 52 kvm

Total BRA: 52 kvm

1. etasje

BRA-i: 108 kvm

Total BRA: 108 kvm

2. etasje

BRA-i: 63 kvm

Total BRA: 63 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 37 kvm

2. etasje: 16 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hjemmelshaver eier 1/7 i et realsameie med parkeringsplasser i området.

Standard

Boligens innvendige kvaliteter består bl.a. av laminat, flis og belegg. Vegger har en kombinasjon av tapet, trepanel og malte plater. Himling med malte plater og trepanel. Her er elementpipe og flott peis med innsats. Innvendig trapp er malt tretrapp og her erheltre furu fyllingsdører. I underetasjen har selger benyttet omtrent halvparten selv med to rom og en stor bod. Den andre halvparten har vært utleid til kr. 6500 inkl. strøm pr. mnd, med egen inngang, gang, stue, soverom, kjøkkenkrok og et lite bad. I hybel/leilighet er det varmekabler i inngangsparti, stue og på soverommet. Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett, wc og servant med opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenkrok med overskap og disk med servant. Komfyr, kjøleskap og vaskemaskin på bad medfølger.

Hovedetasjen har et praktisk inngangsparti, entré, vaskerom med gjennomgang til kjøkkenet, spisestue, og stue. Fra stuen er det utgang til en stor, langsgående veranda med fantastisk utsikt over Vangsvatnet og Gråsida. Pent og tidløst kjøkken av nyere dato, med Sigdal innredning, integrerte hvitevarer fra Siemens og stort, innebygd fryse-/og kjøleskap fra Aeg. Boligens 2. etasje/loft inneholder gang, bod, soverom og tidligere walk-in-closet som nå har vært brukt som soverom. Romslig bad med inngang fra både gang og direkte fra hovedsoverom. Hovedsoverommet har også walk-in-closet og utgang til balkong med takoverbygg.

Det er gangvei på nedsiden av eiendommen og bort til



STUE

Stue i hovedetasje med flott peisinnsats.



garasjen, som eies sammen med nabo. I garasjen har man én plass, samt et stort loft som brukes som bod. Eller er det gjesteparkeringer, samt at man eier 1/7 i et realsameie med parkeringsplasser i området.

Oppvarming

Elektrisk. Peisinnsats.

Info strømforbruk

ca. 32000 kwh pr. år.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Utleiedel: Komfyr, kjøleskap og vaskemaskin på bad medfølger. Integrerte hvitevarer på kjøkken i hoveddel medfølger.



NYDELIG UTSIKT FRA LANGSGÅENDE VERANDA

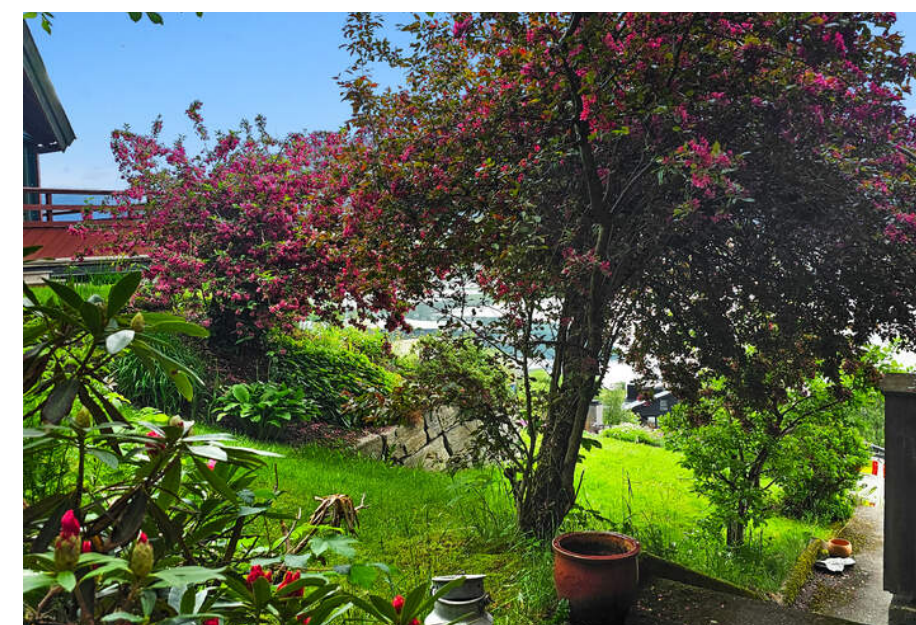
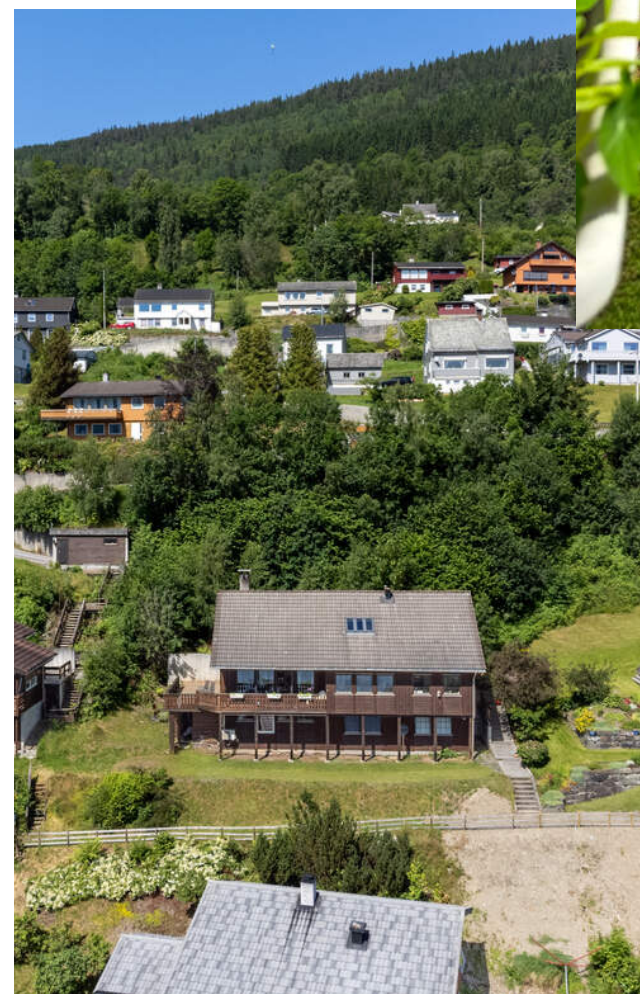
Misunnelsesverdig utsikt mot bl.a.
Vangsvatnet, Songve og Gråsida.





FINT UTEOMRÅDE

Tomten er flott opparbeidet med plen, plommetre og ripsbusker, med herlig og fri utsikt fra langsgående veranda over bl.a. Vangsvatnet og Gråsida.



KJØKKEN

Pent og tidløst kjøkken i hovedetasje, med Sigdal innredning, integrerte hvitevarer fra Siemens og stort, innebygd fryse-/og kjøleskap fra Aeg.



2. ETASJE

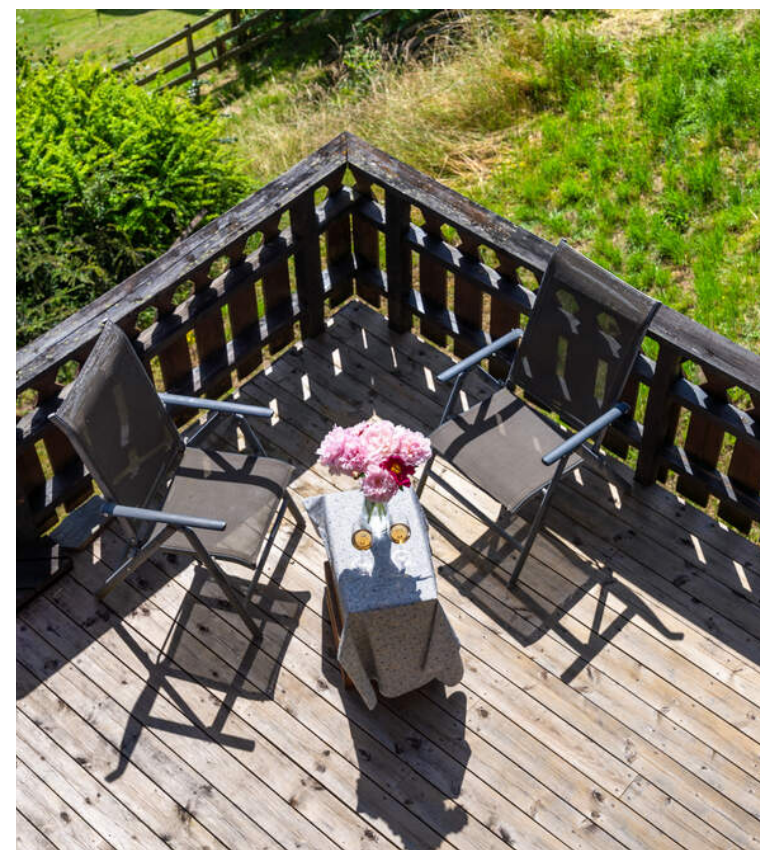
Boligens 2. etasje inneholder gang, bod, soverom og tidligere walk-in-closet, som nå har vært brukt som soverom. Romslig bad med inngang fra både gang og direkte fra hovedsoverom. Hovedsoverommet har også walk-in-closet og utgang til luftebalkong med takoverbygg.





UTSIKT ER DET
INGENTING Å SI PÅ!





KJELLER

I kjeller har selger benyttet omtrent halvparten selv med gang m/trapp, to hobbyrom og en stor bod. Den andre halvparten har vært utleid og inneholder egen inngang, entré, 2 soverom, kjøkken, bad og gang.





SOVEROM I KJELLER
BRUKT SOM STUE

KJØKKEN

Koselig kjøkkenkrok i kjellerens utleiedel.





BAD

Badet er innredet med dusjkabinett og nedfelt vask med skuffeseksjon.



SOVEROM

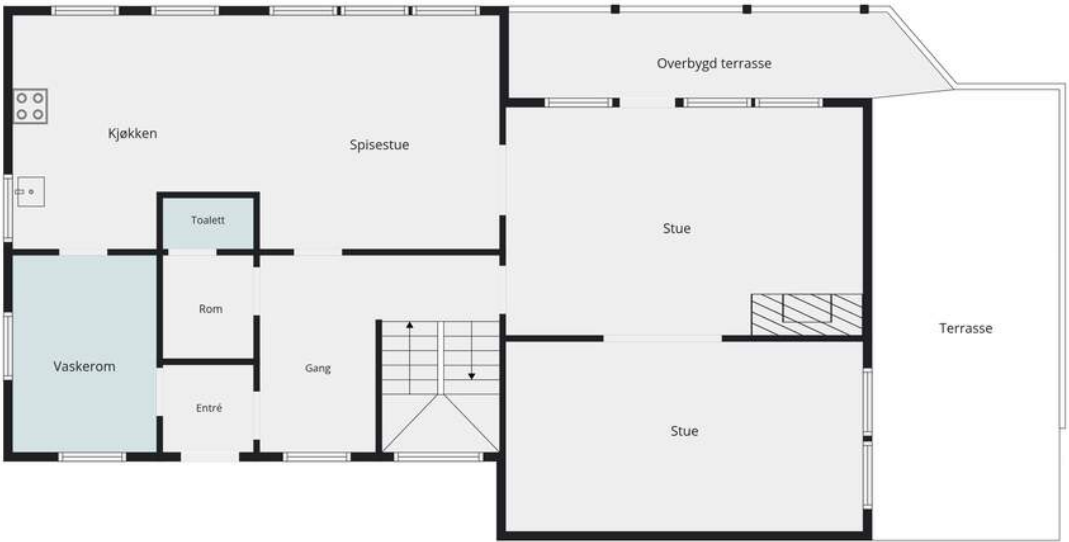




GARASJE MED
LAGRINGSPLASS PÅ LOFT



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

Tomtestørrelse
1 047 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.425.690,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.702.758,- for 2024

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt bolig kr. 7 908
Forbruksgebyr vann (stip.) kr. 4 171,08
Forbruksgebyr avløp (stip.) kr. 4 502,06
Gebyr brannforebygging kr. 1 356
Abonnementsgebyr vann kr. 1 175,86
Abonnementsgebyr avløp kr. 1 256,88
Abonnementsgebyr vann kr. 1 271,15
Forbruksgebyr vann (stip.) kr. 4 509,09
Abonnementsgebyr avløp kr. 1 358,74
Forbruksgebyr avløp (stip.) kr. 4 866,90

Kommunale avgifter
32.376,- for 2025

Eiendomsskatt
7.908,- for 2025

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

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

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

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

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

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



Andre utgifter
Renovasjon kr. 9725, abonnement 1 småhushold og 1 normalhushold.
Innbo- og byggforsikring.
Telia tv/internett/fiber kr. 1350 pr. mnd.
Fyringskostnader ved.

Diverse
Det er konstantert en del svakheter på boligen, både utvendig og innvendig, og utbedring må påregnes.
Varmepumpe virker ikke.
Garasjeport er defekt.
Utebod med oljetank

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av underetasjen er tatt i bruk som soverom og gang. Bruksendring fra hobbyrom til rom for varig opphold er søknadspliktig når rommet ikke oppfyller krav til oppholdsrom slik som her. Det er også satt inn et større vindu i underetasjen, et vindu i 2. etasje mot øst og takvindu i 2. etasje. Fasadeendring er også søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra hobbyrom til soverom og gang, samt fasadeendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved

Kjerneinformasjon

en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 17. mars 1980

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

4621/42/173:
26.09.1978 - Dokumentnr: 2416 - Urådighet
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV EIENDOM
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

26.09.1978 - Dokumentnr: 2416 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

16.07.1980 - Dokumentnr: 1600 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:42 Bnr:174
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

30.01.1978 - Dokumentnr: 267 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:42 Bnr:139

03.06.2008 - Dokumentnr: 448528 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Det presiseres at Voss herad har urådighet på eiendommen og skal godkjenne ny eier.
På grunn av eiendommens eierandel i realsameie må kjøper søke om egenerklæring konsesjonsfrihet hos Voss herad. Dette blir administrert av megler.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 988 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende
Delareal 1 047 m2
Bestemmelse: Områdenavn Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelse Hjemmelforhold som skal avklares og belyses
Delareal 59 m2
Arealbruk: Friområde, nåværende

Kjerneinformasjon

Reguleringsplaner:
Id 123587012
Navn: Gullfjordungen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 23.02.1989
Delareal 17 m2
Formål: Kjørevei
Delareal: 994 m2
Formål: Boliger
Delareal 34 m2
Formål: Offentlig friområde
Delareal 1 m2
Formål Gangvei.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 9. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 950 000,00 (Prisantydning)

4 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
123 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

124 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
142 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 074 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 092 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Robin Norbakk
Tone Brandseth

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
26.8.2026



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Finnesvegen 49, 5704 VOSS

11 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Finnesvegen 49	Finnesvegen 49	

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?

2010

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.

Hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Norbakk, Robin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



- ☐
- Ja
- ☒
- Nein

- ☒ Faglært ☐ Ufaglært

- Min far skiftet ut et lite vindu med et av "normal størrelse" i et rom i kjelleren, slik at det kan brukes som rømningsvei i tilfelle brann. Rommet skal da også i følge offentlige forskrifter kunne benyttes til beboelse. Bruksendring er ikke meldt inn.



5

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv feilen og omfanget

Feil som beskrevet av Voss Energi:
Soverom
Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28. Gjelder stikkontakt og taklampe på soverom i 2. etg.
Stova.
Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21. Det var blanda jorda og ujordta stikkontakter i stove 1. etg.
Kjøkken.
Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36. Bevegelig ledning på kjøkken i kjellarleilighet, var var tilkobla fastmontert stikkontakt uten strekkavlastning, og det manglet jordforbindelse til stikkontakt

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

2016

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Retting av påpekte feil og mangler i bakkant av ettersyn fra Voss Energi.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Mølster Installasjon

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 4

Vedlegg

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye og oppgraderte kretser til vaskerom og kjøkkenapplikasjoner i forbindelse med totalrenovering av kjøkken +spotter/ dimmer i tak på kjøkken og spisestue, samt gulvvarme i nevnte rom. Nye stikkontakter kjøkken og spisestue.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Voss byggsenter/ Vangen Elektriske

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2014

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt opplegg for alt av elektrisitet på bad 2. etg. i forbindelse med totalrenovering.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Atec

10.3.6

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

Hovedstoppekranen var for kort/ lite synlig over bakkenivå.

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2014

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedstoppekranen ble skiftet samtidig med renovering bad 2. etg.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Soreide VVS

Side 5

56

FINNESVEGEN 49

PROAKTIV.NO

57



13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2014

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye rør ble lagt i gulvet på bad 2. etg. under arbeidet med renovering av bad. Det ble da lagt rør-i-rør og etablert koblingsboks for disse på bad 2. etg.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Soreide VVS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

13.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2

Årstall

2021

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye rør ble lagt til kjøkkenservant og oppvaskmaskin under arbeid med kjøkkenrenovasjon.

13.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Tecno

13.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Oljetank er begravet inntil husvegg i utebodens jordgulv, og er ikke tomt.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmpumpen (luft til luft) har sluttet å fungere. Det ble foretatt en service i fjor for å prøve å få den i gang igjen, til liten nytte.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2014

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye varmekabler/ avtrekk på bad 2. etg. i forbindelse med renovering.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Atec

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2020

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt ventilasjonsanlegg +gulvvarme i kjøkken/ spisestue i forbindelse med kjøkkenrenovering.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Voss Byggsenter

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Feiervesenet har påpekt skadet materiale inneholdende asbest i pipens øvre del. Dette forutsettes fjernet for feier gjør videre arbeid. P.t. ikke utbedret.

Sopp og skadedyr

19

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Somn i huset oppdaget svarte jordmaur ved taklist/hjørne på sitt soverom i kjelleren. Disse er ikke definert som skadedyr i vanlig forstand, ettersom de ikke angriper husets strukturer. De kan dog være til irritasjon, så jeg tar det med her allikevel. Han la ut åte (maurgift) der de kom fra og tettet deretter åpningen med akrylmasse. Dette var i mai 2026. Maur er ikke observert innomhus siden.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2022

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn et større vindu i kjeller, slik at rommet kan brukes til soverom.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bør understrekes at membran i dusjsone på bad i 2. etg. er defekt, og at det her kreves en investering for å få et funksjonelt baderom.

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66496749

Egenerklæringsskjema

Name

Robin Norbakk

Date

2026-08-11

Identification

 Robin Norbakk



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



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Finnesvegen 49, 5704 VOSS

 VOSS kommune

 gnr. 42, bnr. 173

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 24.08.2026

Oppdragsnr.: 18970-2167

Eiendomsverdi ref nr: KL1145

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

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



Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 2 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 3 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 4 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1979
Eigar har hatt boligen siden 2010

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

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

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Det er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år. Det er trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Det er malt hovedytterdører og balkongdører i treverk med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Det er balkong med utgang fra soverom
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Utvendige trapper i betong/tre

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er utført med laminat, flis og belegg.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Vegger med tapet, trepanel og malte plater. Himling med malte plater og trepanel.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det er trebjelkelag.
Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er elementpipe og peis med innsats.
Det er opplyst at det er asbestholdige plater (eternitt) montert som brannplate/beskyttelse ved pipe. Materialer med asbest er ufarlige så lenge de ligger i ro og ikke blir skadet eller bearbeidet. Dette forutsettes fjernet før feier gjør videre arbeid.
Ved eventuelle oppgraderinger eller riving av platen må materialet behandles som spesialavfall og håndteres i henhold til gjeldende HMS-forskrifter for asbestsanering.

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen
Gulvet har laminat, og veggene består av innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, målt 11%
Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet
Det er ikke registrert tegn til forhøyet fuktighet eller muggvekst på de målte område. Konstruksjonen fremstår som tørr på inspeksjonstidspunktet.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendig er det heltrefuru fyllingsdører.
Det er opplyst om / observert enkelte forekomster av svart jordmaur (sukkermaur). Svart jordmaur regnes ikke som et bygningskadedyr som angriper frisk ved.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad (9,7 kvm)
Bad er totalrenovert i 2014
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom (8,4 kvm)
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 5 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom > Kjeller > Bad (2,6 kvm)
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9%
Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

KJØKKEN
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (30,9 kvm)
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, frysenskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (3,5 kvm)
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer med kjøleskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom med vinylfliser på golv og tapet på vegger. Panel i tak
Innreda med servant og toalett
Luftventil i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger består av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Det er oljefyr.
Det er montert en 194 liters varmtvannstank i kjeller. Bereder er plassert i stålkår med tilhørende lekkasjesikring (følér).
Det er montert en 194 liters varmtvannstank i kjeller. Bereder er plassert i stålkår med tilhørende lekkasjesikring (følér).
Varmepumpe (luft-til-luft)
Det er skifta innmat i sikringskap til automatsikringer
Siste el-tilsyn var 18.04.2016
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10

mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent.
Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold. F.eks:
materiale brukt i fuksikringsløsning (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer)), grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv.
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Tomteforholdet har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er montert eternittplater (asbestholdige plater) som kledning/beskyttelse utvendig langs grunnmur
Asbestholdige materialer er ufarlige så lenge de er intakte og ligger i ro. Platene fremstår i dag som hele. Materialer med asbest er i dag definert som spesialavfall. Ved eventuelle fremtidige inngrep, som riving eller vedlikeholdsarbeider der platene må fjernes, må dette utføres av godkjent firma med nødvendig kompetanse for asbestsanering, i tråd med gjeldende HMS-forskrifter.
Forstøtningsmurene er i betong.
Tomta er skrånande
Tomteforholdene har avløpsrør av ukjent type fra 1980, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type fra 1980, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i glassfiber, installert i 1980.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller
Hobbyrom er ombygd med gang, bod og soverom
1. etasje:
Åpen løsning for kjøkken

Garasje

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

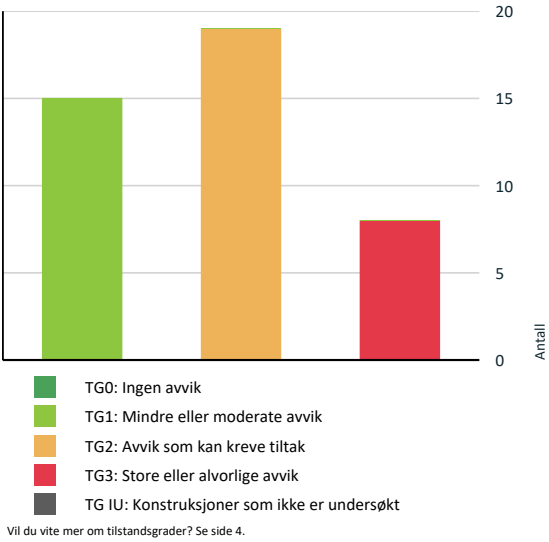
Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

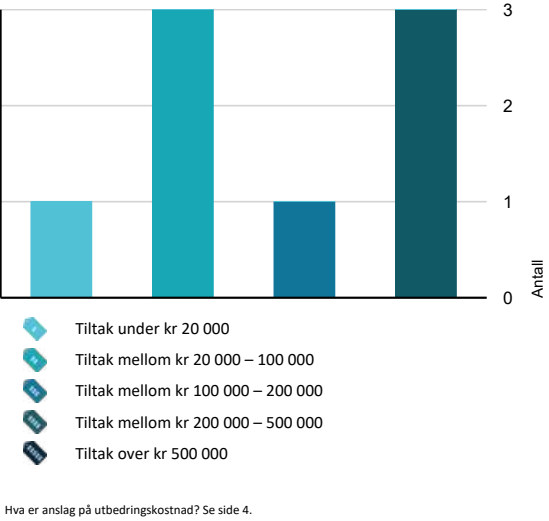
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng		Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper		Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)		Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner		Gå til side
Tomteforhold > Oljetank		Gå til side
Våtrom > Loft > Bad (9,7 kvm) > Generell		Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,4 kvm) > Generell		Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (2,6 kvm) > Generell		Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
Utvendig > Taktekking		Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak		Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft		Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon		Gå til side

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 7 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

⚠	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
⚠	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
⚠	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
⚠	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
⚠	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
⚠	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
⚠	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
⚠	Våtrom > Loft > Bad (9,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
⚠	Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,8 kvm) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
⚠	Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,8 kvm) > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
⚠	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
⚠	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (30,9 kvm) > Overflater og innredning	Gå til side
⚠	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (3,5 kvm) > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 8 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein, med undertakteking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



⚠ TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskeer er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er skader på takrenner/nedløp
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Lokal utbedring av renner/nedløp
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 9 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Ved inspeksjon på kaldloft er det påvist utstrakt sort misfarging på undersiden av rupanelet.

Konsekvens/tiltak

- Misfargingen skyldes med stor sannsynlighet kondens. Dette oppstår når varm og fuktig luft fra underliggende boligrom siver opp på det kalde loftet gjennom utettheter i dampsperran (for eksempel rundt loftsluke, rørgjennomføringer eller downlights), og kondenserer på det kalde undertaket. Tilstanden forsterkes ofte av mangelfull ventilering av loftet (f.eks. at isolasjon stenger for lufting ved gesims). Dette gir gode vekstvilkår for sopp, og medfører på sikt en forhøyet risiko for råteskader i takkonstruksjonen. Forbedre luftingen av loftet, for eksempel ved å etablere vindsperre mot isolasjon ved takfot (raksel) slik at luftespalter holdes åpne, eller etablere ventiler i gavlvegger. Undersøke og tette eventuelle luftlekkasjer fra underetasjen (tette dampsperre). Konstruksjonen bør holdes under oppsikt.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen er slitt, har behov for vedlikehold (maling/beising), og har enkelte bord med begynnende råte eller værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Det anbefales fortløpende vedlikehold og utskifting av utsatte bord for å hindre fuktinntrenging i bindingsverk.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Dørene har passert forventet teknisk levetid. Dørene fungerer tilfredsstillende, men isolasjonsevnen og sikkerheten (innbruddsikring) er ikke i tråd med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Dørene fungerer som tiltenkt, men har passert forventet levetid. Det anbefales å kontrollere tetningslister og låsemekanismer. På sikt bør dørene vurderes utskiftet til moderne dører med bedre isolasjonsevne og innbruddssikring for å øke bokomforten og energieffektiviteten.

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 10 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med utgang fra soverom

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.



TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong/tre

Vurdering av avvik:

- Tretrapp har skader
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av trapp
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 11 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



- Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Ved eventuell nyinstallasjon av gulv på kjøkken bør det velges et mer fuktbestandig materiale



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Kjøkken:
Laminat er et materiale som ikke er fuktbestandig. Ved eventuelt vannsøl er det risiko for at vann kan trenge ned i skjøter og forårsake skade på undergulv.

Konsekvens/tiltak

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Det er trebjelkelag.
Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peis med innsats. Det er opplyst at det er asbestholdige plater (eternitt) montert som brannplate/beskyttelse ved pipe. Materialer med asbest er ufarlige så lenge de ligger i ro og ikke blir skadet eller bearbeidet. Dette forutsettes fjernet før feier gjør videre arbeid. Ved eventuelle oppgraderinger eller riving av platen må materialet behandles som spesialavfall og håndteres i henhold til gjeldende HMS-forskrifter for asbestsanering.

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



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, og veggene består av innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, målt 11% Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet
Det er ikke registrert tegn til forhøyet fuktighet eller muggvekst på de målte område. Konstruksjonen fremstår som tørr på inspeksjonstidspunktet.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstillers gjeldende sikkerhetskrav.

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det heltrefuru fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst om / observert enkelte forekomster av svart jordmaur (sukkermaur). Svart jordmaur regnes ikke som et bygningsskadedyr som angriper frisk ved.

VÅTROM

LOFT > BAD (9,7 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad er totalrenovert i 2014
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD (9,7 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge opp forholdet med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, eventuelt ved åpning/hulltaking dersom dette er/blir mulig. Fuktkilden bør identifiseres og utbedres, og området bør følges opp med målinger for å sikre at fuktnivået reduseres.



1. ETASJE > VASKEROM (8,4 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM (8,4 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 14 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).



KJELLER > BAD (2,6 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD (2,6 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9%
Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktnivået ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (30,9 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN (30,9 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN (3,5 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer med kjøleskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 15 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Røropplegg i skap under vask

KJELLER > KJØKKEN (3,5 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM (1,8 KVM)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylfliser på golv og tapet på vegger. Panel i tak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.



1. ETASJE > TOALETTROM (1,8 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innreda med servant og toalett



1. ETASJE > TOALETTROM (1,8 KVM)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil i tak

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 16 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er oljefyr.

Vurdering av avvik:

- Boligen bruker oljefyr til oppvarming, men denne er ikke tilpasset for bruk av bio-olje.
- Varmesentralen har ikke vært i drift av noverande eigar pga feil/skade på anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Oljefyr som ikke er tilpasset bio-olje kan være i strid med gjeldende regelverk og gi begrenset bruksmulighet, samt økt risiko for driftsproblemer.
- Det er viktig å oppgradere anlegget for bruk av bio-olje eller vurdere overgang til annen godkjent og mer fremtidsrettet oppvarmingsløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en 194 liters varmtvannstank i kjeller. Bereder er plassert i stålkar med tilhørende lekkasjesikring (følér).

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Det er montert en 194 liters varmtvannstank i kjeller. Bereder er plassert i stålkar med tilhørende lekkasjesikring (følér).

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmepumpe er defekt

Konsekvens/tiltak

- Montere ny varmepumpe

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Beskrivelse

Det er skifta innmat i sikringskap til automatsikringer

Siste el-tilsyn var 18.04.2016

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 17 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold. F.eks: materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer)), grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er montert eternittplater (asbestholdige plater) som kledning/beskyttelse utvendig langs grunnmur. Asbestholdige materialer er ufarlige så lenge de er intakte og ligger i ro. Platene fremstår i dag som hele. Materialer med asbest er i dag definert som spesialavfall. Ved eventuelle fremtidige inngrep, som riving eller vedlikeholdsarbeider der platene må fjernes, må dette utføres av godkjent firma med nødvendig kompetanse for asbestsanering, i tråd med gjeldende HMS-forskrifter.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta er skrånande

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tomteforholdene har avløpsrør av ukjent type fra 1980, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type fra 1980, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Utvendig stoppekrane

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber, installert i 1980.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med grunnmur og støpt gulv i betong, noe som gir et solid fundament. Veggkonstruksjonen består av lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel som er malt. Taket er et sperretak tekktet med betongstein, og takrenner samt nedløp er utført i plast. Tilgangen til garasjen skjer via en vippeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

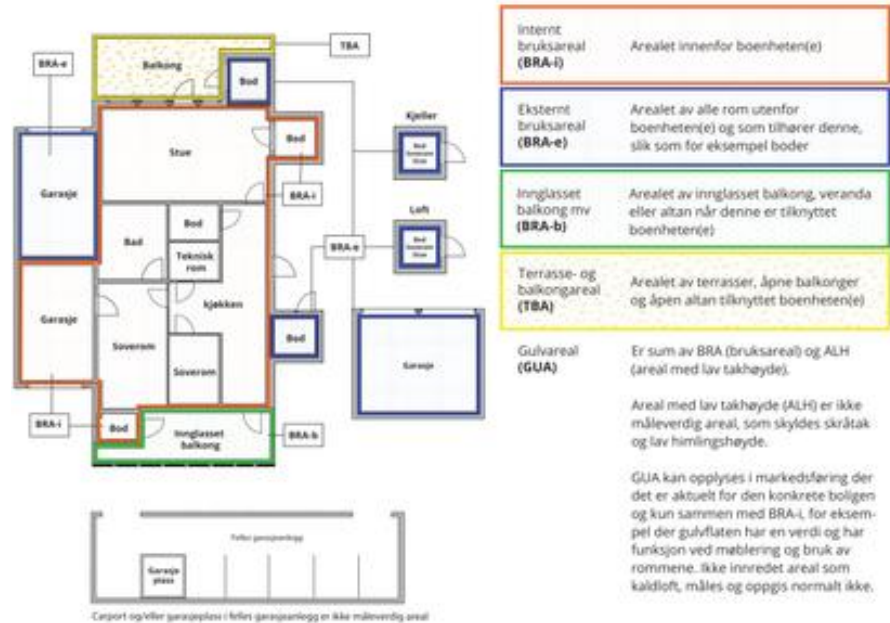
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	63			63	16
1. Etasje	108			108	37
Kjeller	52	40		92	
SUM	223	40			53
SUM BRA	263				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad (9,7 kvm), soverom (14,4 kvm), soverom 2 (15 kvm), gang m/trapp (9,6 kvm), kott (4 kvm), loft, kott (8 kvm), loft, kott (3 kvm)		
1. Etasje	Vindfang (2,4 kvm), toalettrom (1,8 kvm), vaskerom (8,4 kvm), hall m/trapp (13,9 kvm), garderobe (2,7 kvm), kjøkken (30,9 kvm), stue (44,2 kvm)		
Kjeller	Gang m/trapp (6,6 kvm), bod (18,5 kvm), gang (9,5 kvm), bod (6,8 kvm), soverom (6,4 kvm)	Entre (7,5 kvm), soverom (9,8 kvm), soverom 2 (9,8 kvm), kjøkken (3,5 kvm), bad (2,6 kvm), gang (4,3 kvm)	

Kommentar

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

Åpent areal (TBA)

Loft:
Balkong med utgang fra soverom i gavl mot vest
1. etasje:
Terrasse i front og gavl mot vest

Utvendig bod, 18 kvm er ikke medtatt i arealoppsett

Overbygd inngangsparti på bakside

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 22 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Kjeller
Hobbyrom er ombygd med gang, bod og soverom
1. etasje:
Åpen løsning for kjøkken

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet. Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene etter dagens krav

Garasje

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						10	10
1. Etasje	19			19			19
SUM	19					10	29
SUM BRA	19						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lager	
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 18970-2167

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 23 av 26

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Robin Norbakk	Kunde
	Tone Brandseth	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	42	173		0	1047 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Finnesvegen 49							
Hjemmelshaver Norbakk Robin, Brandseth Tone							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i etablert boligområde som er attraktivt med god utsikt og god solgang.
Kort veg til skule, barnehage og kjøpesenter i Voss sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig, det er ikke bilveg fram til boligen
Parkering i garasje
Det er opplyst at eiendommen har 2 parkeringsplasser på offentlig parkering og ein plass på privat anlagt oppstillingsplass

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.10.1977		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	17.03.1980		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Finnesvegen 49, 5704 VOSS
Gnr 42 - Bnr 173
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

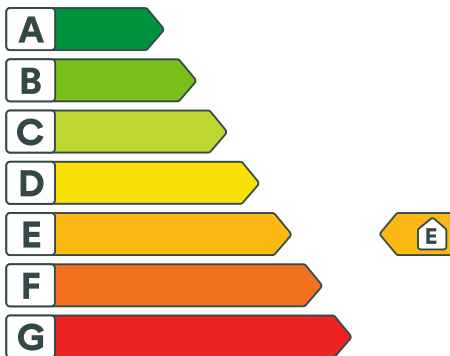
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Finnesvegen 49, 5704 VOSS	
Dato for energimerking 29.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-317885
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174887551
Gårdsnummer 42	Bruksnummer 173
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1979	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 285,0 m²	Oppvarmet bruksareal 265,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitit, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 246,23 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 246,23 kWh/m²	Totalt levert pr. år 65 251 kWh
--	---



Finnesvegen 49, 5704 VOSS

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



Finnesvegen 49, 5704 VOSS

Tiltak
Tiltak på varmeanlegg Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.
Brukertiltak Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet. Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr. Tiltak 4: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene. Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur. Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming. Tiltak 7: Vask med fulle maskiner Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) • 11833

Arkiv nr. 37/78.

LEP/baa,

VOSS, den 17.3.1980.

Boks 53, 5701 Voss

Steinar Mjeldheim,

Seim,

5700 Voss.

FERDIGATTEST.

Eigedomens gnr. 42 bnr. 173 Voss kommune.

Byggeplass: Seim.

Byggherre: Steinar Mjeldheim.

Meldar: Ark.Tvilde og Mossige.

Ansvarshavende: Aslak Himle.

Kva slags bygning: Bustadhus.

Kva slags arbeid: Nybygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 108/78

I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1, er det halde synfaring på det utført bygg.

Så langt ein kjenner til er arbeidet utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldande lover og forskrifter.

Grunnarbeidet tok til i sept. 1978.

Mellombils bruksløyve i samsvar med bygningslova § 99, 2 og 3

XXXXXX

er

ikkje utskrive

den

Lars E. Fjose

Lars E. Fjose

for -bygn.og reg.sjef-

-avd.ing.-



Attestert kopi av dok.nr. 2008/448528/200
Attestingstidspunkt 2026-06-25 13:46

Side 1 av 3

MÅLEBREV
MED GRENSEJUSTERING

Voss kommune
Jnr/år :039/07
Målebrevnr: 6463

Målebrev over -
gnr 42 bnr 173.

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, vart det den 14/04/2008 halde kartforretning over grenselinjer av denne eigdommen.

Ved kartforretninga er det gjort avtale om fylgjande grensejustering: Parsellen A med areal 42 kvm er overført frå gnr 42 bnr 139 til gnr 42 bnr 173.
Avtalen er underskriven av Olav Auganes (for Voss kommune) og Steinar Oddmund Mjeldheim.

Grensene for gnr 42 bnr 173 er elles i samsvar med kartforretning 08/12/1987, og dette målebrevet erstattar målebrevnummer 3439 for denne eigdommen.

Forretninga er rekvirert av Steinar Oddmund Mjeldheim og Voss kommune.

Styrar ved forretninga var Jostein Minde.

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Voss, den 17. april 2008

Thorbjørn Svane
Thorbjørn Svane



Doknr: 448528 Tinglyst: 03.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing

Dagbokstempel

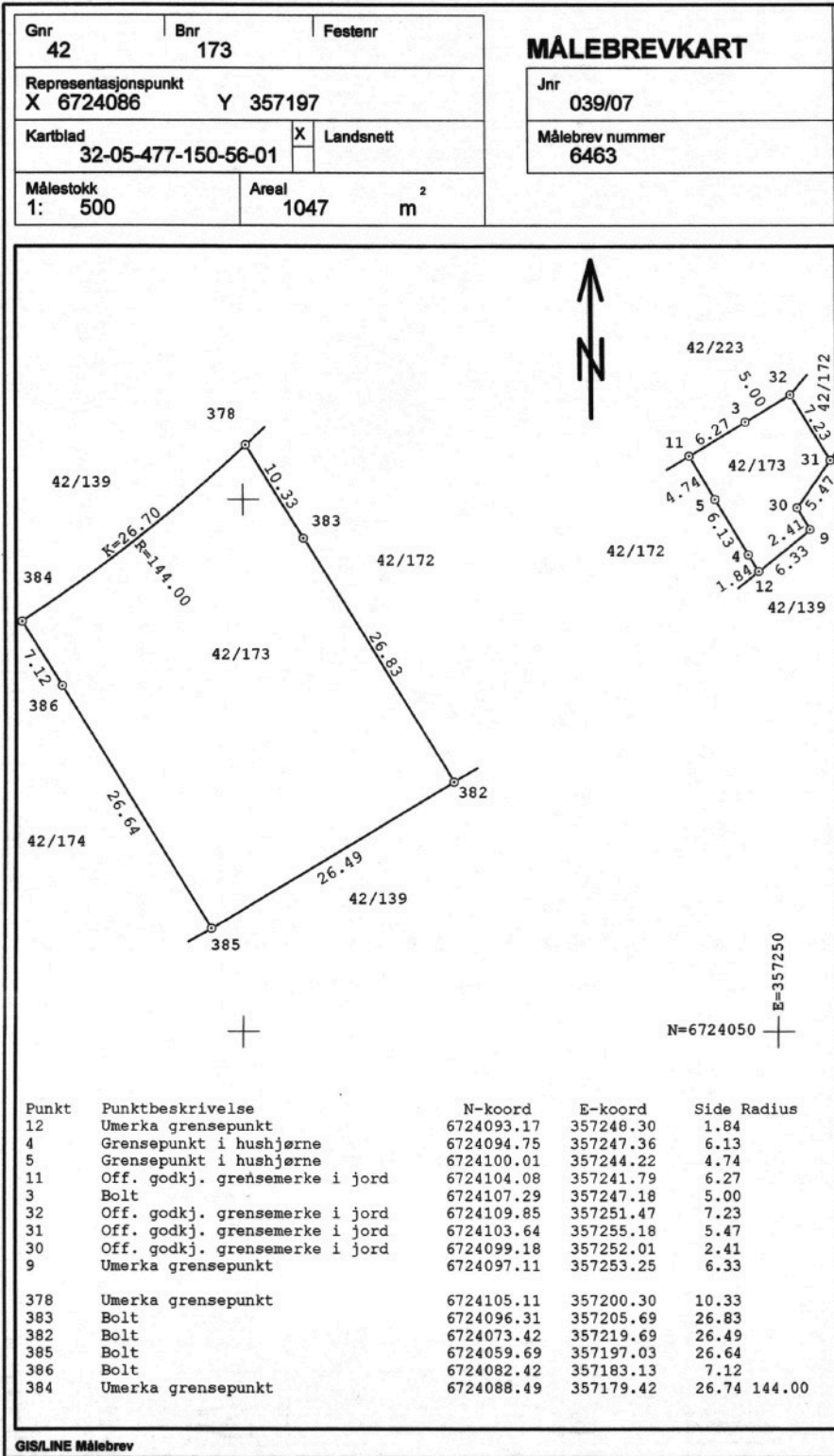
Jostein Minde
Jostein Minde

Tinglysingsstempel



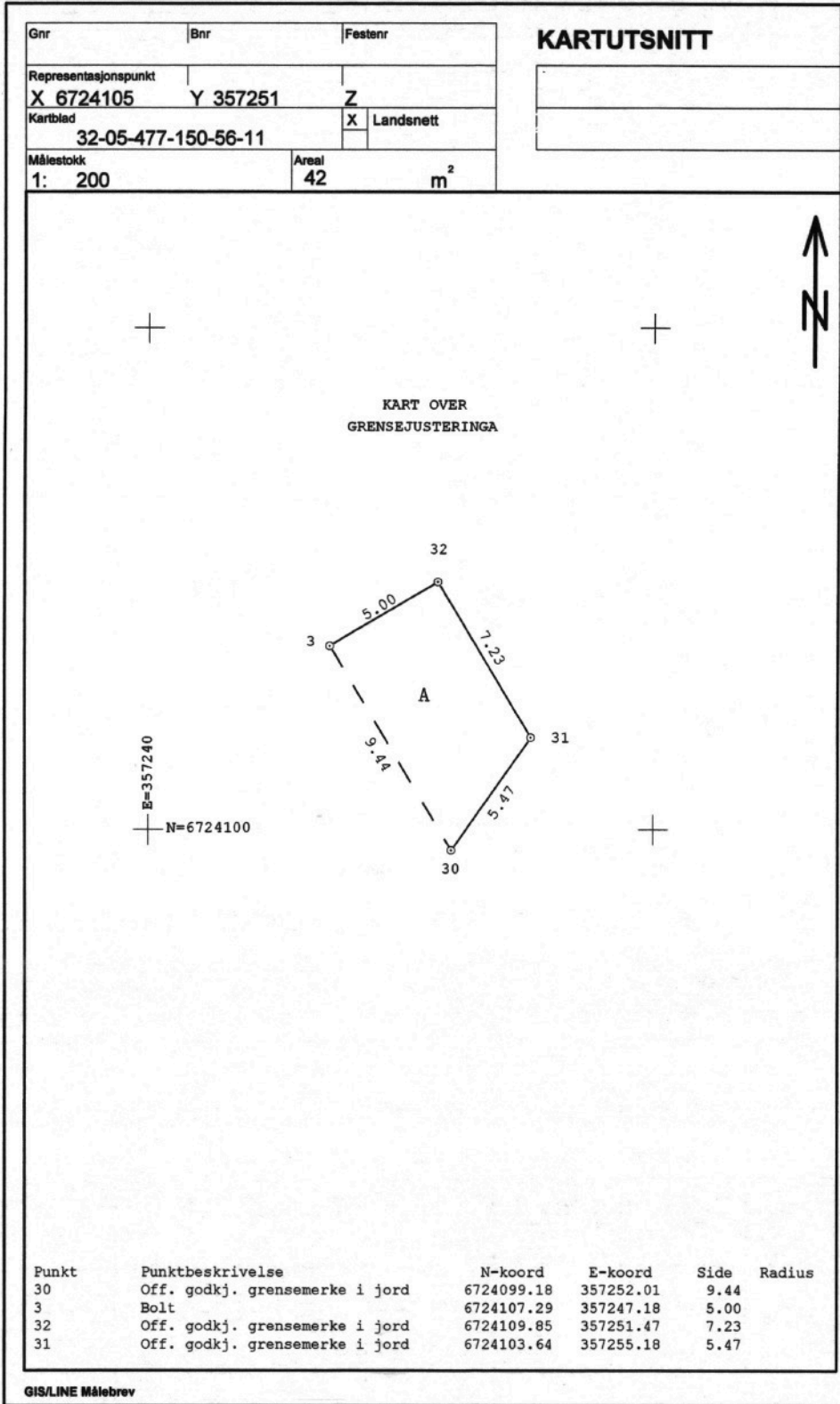
Attestert kopi av dok.nr. 2008/448528/200
Attestingstidspunkt 2026-06-25 13:46

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2008/448528/200
Attestingstidspunkt 2026-06-25 13:46

Side 3 av 3





Attestert kopi av dok.nr. 1978/267/52
Attestingstidspunkt 2026-06-25 13:46

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1978/267/52
Attestingstidspunkt 2026-06-25 13:46

Side 2 av 2

Tomt 7

MÅLEBREV

Voss Sørenskrivarembete 30/
Dagboken. 267 1978

nr 1937 i Voss kommune

Ar 1978 den 3.1 vart det i samsvar med bygningslova av 18. juni 1965, etter krav frå Voss kommune som er heimelshavar, at ei del av Seimsfeltet gnr 42 bnr 139 av skm 0.40 frakommeshavere til halde kart- og oppmålingsforretning over:

"FINNESVEGEN 49", bustadtomt som ved denne forretning vart frådelt.

Forretninga, som var lovleg varsla den 3.1.1978 vart styrd av underskrivne, og som kartvitne var tilstades: Sigurd Langeland og Leif Rygg.

Ved forretninga møtte: Olav Auganes for Voss kommune, heimelshavar.

Grensene (sjå elles målebrevkartet neste side):

"FINNESVEGEN 49" grensar mot fylgjande eigedommar: Punkt 384-378-
mot gnr 42/139, punkt 378-383-382 mot "Finnesvegen 51" som same
dag vart frådelt gnr 42/139, punkt 382-385 mot gnr 42/139, punkt
385-386-384 mot "Finnesvegen 47" som same dag vart frådelt
gnr 42/139.

Elles viser ein til koordinatliste og målebrevskart.

Eigedommen har adresse: Finnesvegen 49.

Skylddeling.

L samsvar med lov om skylddeling av 20. aug. 1909 nr. 2, § 11, vart det ved same forretning halde skylddeling over parsellen som har fått bruksnamnet "FINNESVEGEN 49" og bnr 173

og skal nyttast til bustadtomt Arealet er 929 m².

Grensene er som nemnt ovanfor. Skylda for den fråskilde delen er sett til skm 0.01

Restskyld på hovudbruket, Seimsfeltet gnr42 bnr 139vert då skm 0.39

Indkøbskassen er i samsvarende med "Reguleringsplan for Gullfjorden", stadfest 17.7.1974.

Vi sannar å ha utført skylddelinga etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med dei krav lover set. Partane er gjort kjende med føresegnene om overskjønn på skyldfastsetjinga.

Forretninga slutta den 3.1.1978.

Ola Folkestad, bygn.og reg.sjef

Skylddelingsmenn :

Kartvitne :

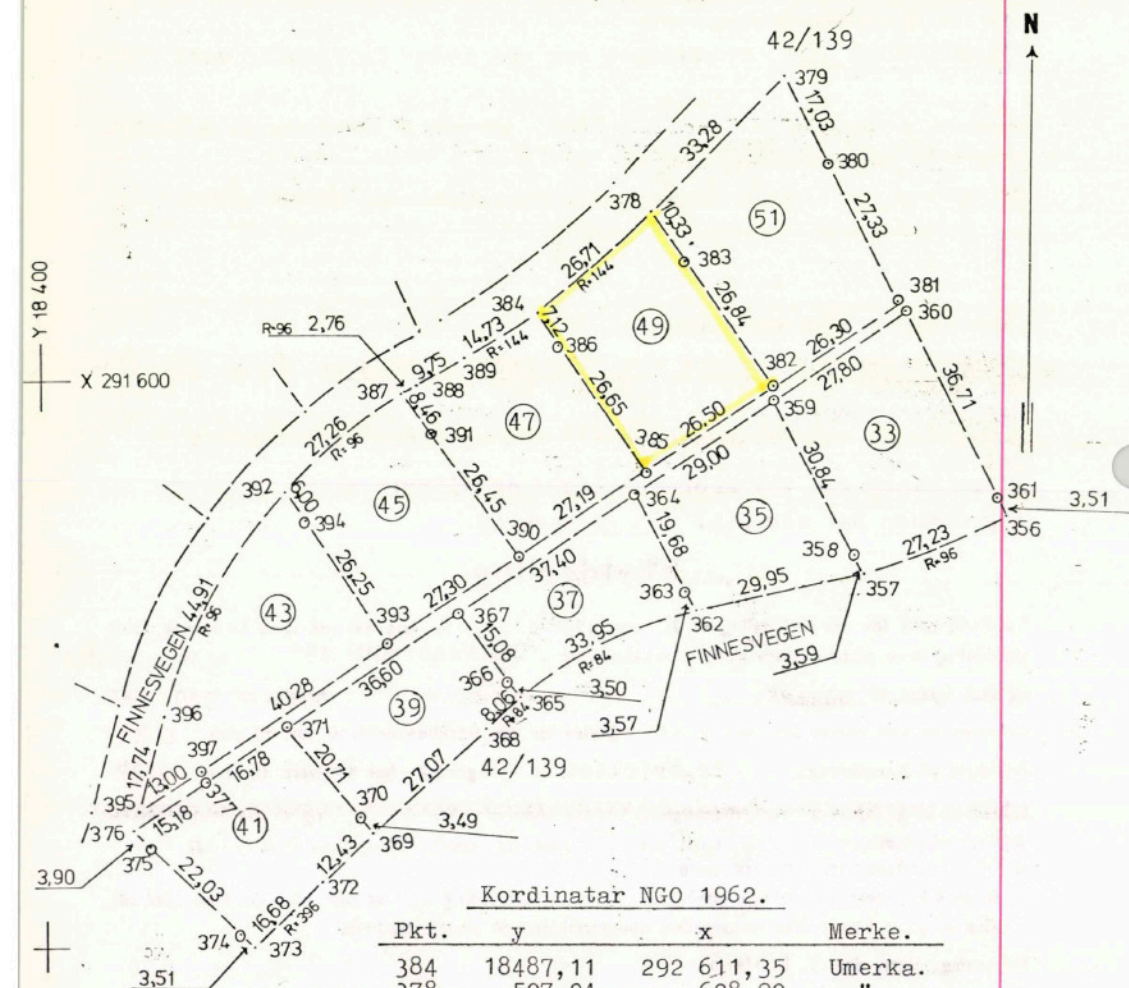
Sigurd Langeland Leif Rygg

KART FOR MÅLEBREV NR. 1937 . KARTPLATE AQ 061-1-8

MÅLESTOKK 1:1000

DATA: 14/12 1977 SIGN. *φ. Wersen.*

"FINNESVEGEN 49", gnr 42 bnr , parsell av gnr 42/139. Areal: 929 m2.



Kordinatar NGO 1962.			
Pkt.	y	x	Merke.
384	18487, 11	292 611, 35	Umerka.
378	507, 24	628, 90	"
383	513, 02	620, 34	Bolt.
382	528, 03	598, 09	"
385	506, 00	583, 36	"
386	491, 09	605, 45	"

Avstand mellom kurvepunkt er kordelengder.



Attestert kopi av dok.nr. 1980/1600/52
Attestingstidspunkt 2026-06-25 12:37

Side 1 av 2

30.-

DAGBOKFØRT
16 JUL 80 01000
SORENSKRIVAREN I
VOSS

ERKLÆRING

Underskrivne eigar av gardsnr. 42 bruksnr. 173
i Voss kommune, gjev med dette Kristoffer Risa
som eigar av gardsnr. 42 bruksnr. 174 i Voss kommune,
løyve til å føre opp Kjellerrom i betong
i ein avstand av inntil 2,5 meter frå grensa mot min eigedom

Ved eventuell oppføring av bygg på min eigedom, pliktar eg meg
til å plassere dette bygget så langt frå mi nabogrense at
avstanden mellom bygningane vert i samsvar med § 70 pkt. 2 i
bygningslova av 1965.

Denne erklæringa gjeld og for seinare eigarar eller brukarar
av heile eller deler av min eigedom.

Voss den 1/4 19 80
Steinar Mjeldheim



Attestert kopi av dok.nr. 1978/2416/52
Attestingstidspunkt 2026-06-25 12:37

Side 1 av 4

DAGBOKFØRT
28 SEP 78 02416
SORENSKRIVAREN I
VOSS

SKØYTE

Voss kommune ved underskrivne ordførar skøyter og overdreg til
Mjeldheim, Steinar personnr. 060241
Finnesvegen 49 gnr. 42 bnr. 173 i Voss.
Kjøpesummen, kr. 55.000,- kronerfemtifemtusen 00/100
er betalt.

Følgjande skal tinglysast som hefte på eigedomen:

1. Ved eventuelt vidare salg av eigedomen til andre enn ektemake,
foreldre, sysken, adoptivborn eller slektingar i rett ned-
stigande linje til kjøparen skal Voss kommune godkjenna den
nye kjøparen. Dersom salg finn stad før det er bygd på tufta,
skal salgssummen vera den same som Voss kommune tok for tufta.
2. Dersom det ikkje er bygd på eigedomen innan to år etter at
dette skøytet er tinglyst, kan kommunen krevja at eigedomen
blir overskøyt til ein annan som kommunen peiker ut til den
prisen kommunen tok for tufta. Dersom eigedomen er pantsett
skal panthavar godkjenna overskøytinga.
3. Kommunen har inga gjerdeplikt mot tufta. Elles skal dei
vanlege reglane om gjerdeplikt gjelda.
4. Voss kommune eller den som får løyve av Voss kommune har rett
til å ha liggjande, omleggja og vedlikehalda leidningar av
alle slag over tufta mot å setja eigedomen i same stand som
før inngrepet.
5. Tuftekjøparen ber alle kostnader med oppføring av støttemurar
o.l. mot naboeigedomar og vegar som ikkje er naudsynte av om-
syn til vegane i feltet.
6. Kjøparen overtek eigedomen i den stand han er ved overskøytinga.



Attestert kopi av dok.nr. 1978/2416/52
Attestingstidspunkt 2026-06-25 12:37

Side 3 av 4

7. Det er tillegg påkoplingspunkt for vatn og kloakk for alle tuftene ved tuftegrense. Dersom tuftekjøparen av ein eller annan grunn ikkje vil nytta seg av dette påkoplingspunktet, må han sjølv ta alle kostnadene med nytt påkoplingspunkt.

Voss, den 19. juni 1978

Anders Ringheim
ordfører

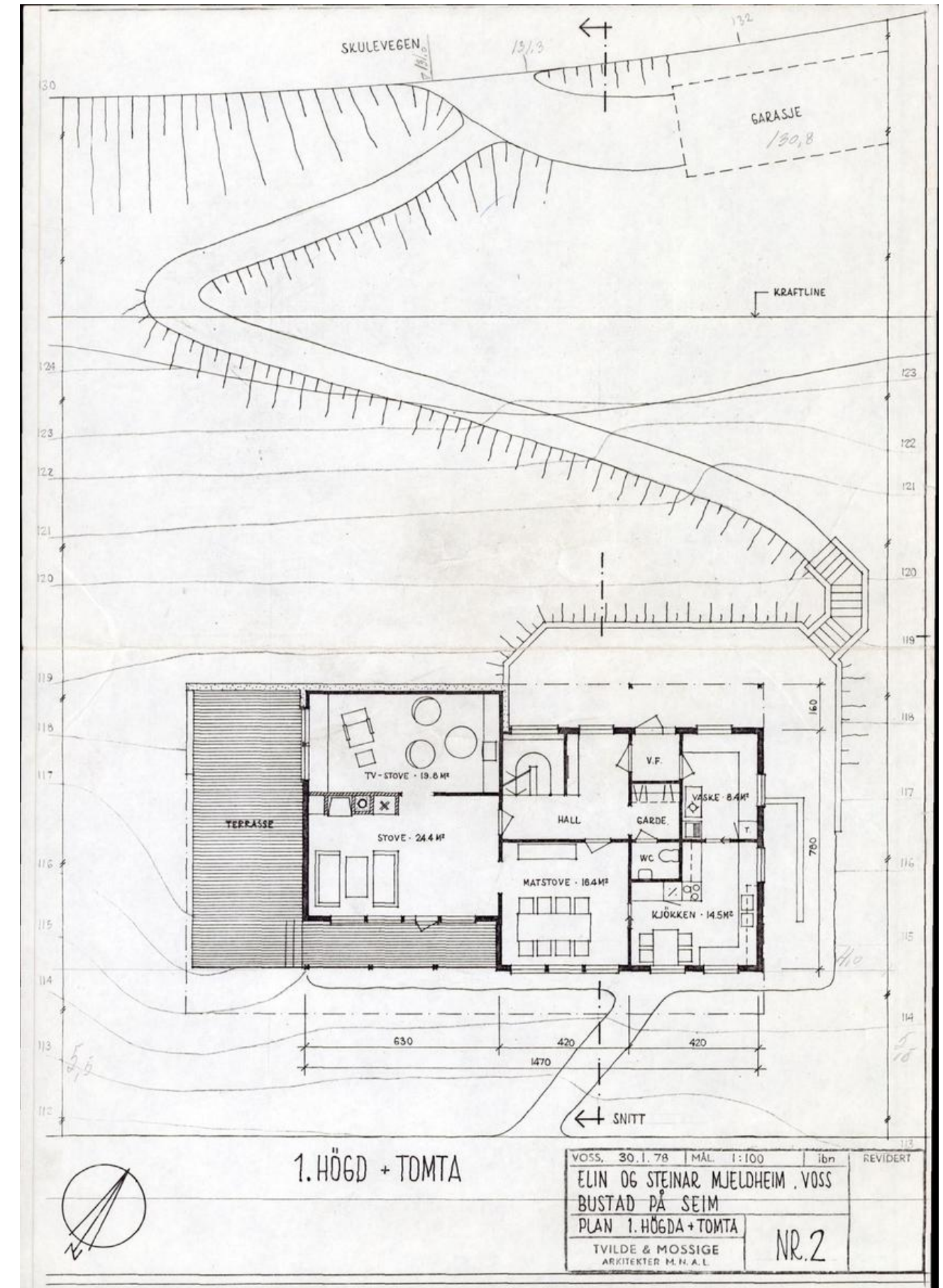
Kjøpesummen kr.55.000,- femtifemtusen- + gebyr for oppmåling og tinglysing av målebrev kr.440,-, tilsaman kr. kr.55.440,- er oppgjort såleis:

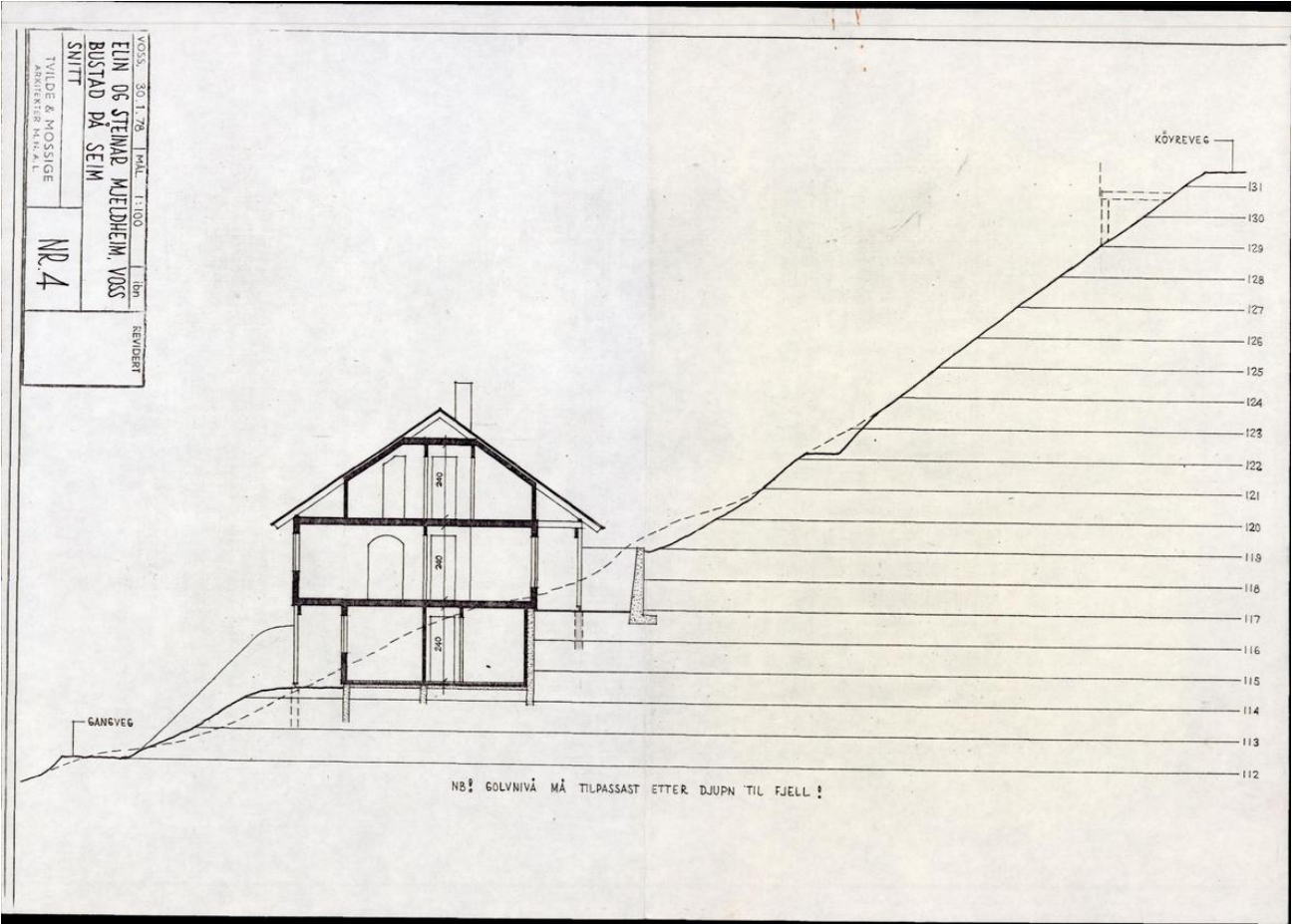
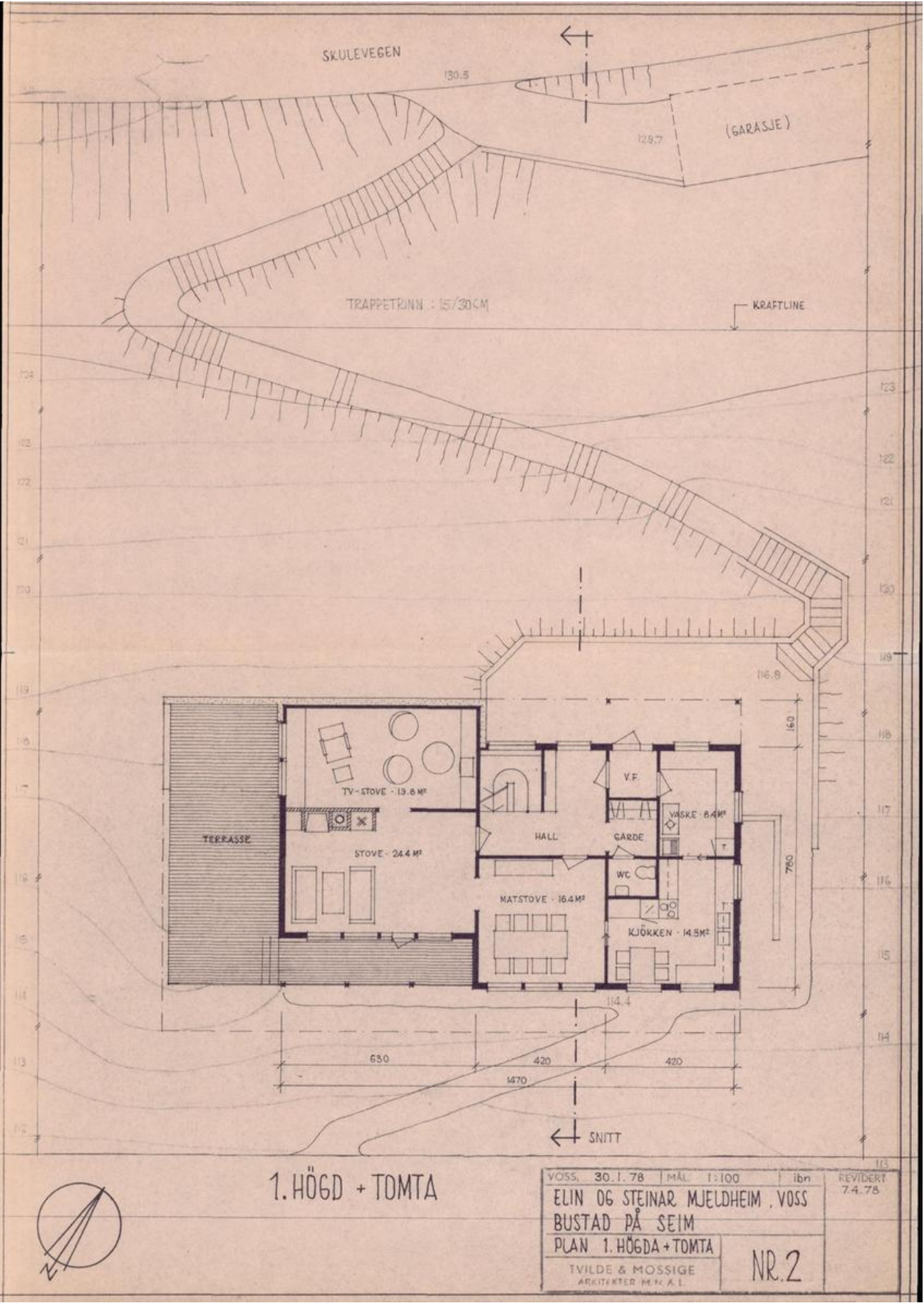
Kr.10.000,- pr.bank 17/11-1977, og resten 45.440,-
overført til Voss kommune-Kommunekasseraren sin konto
Voss sparebank, idag.

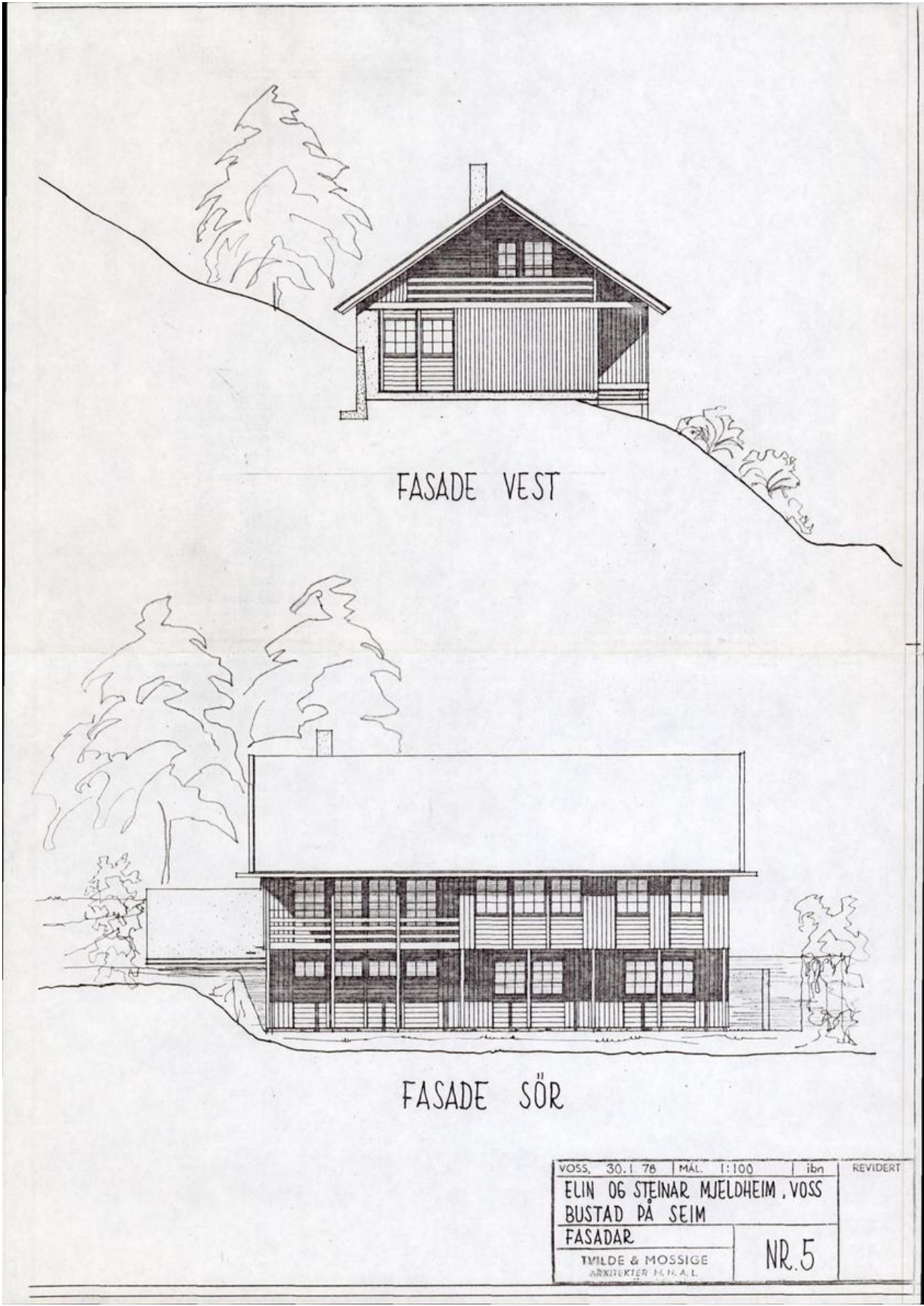
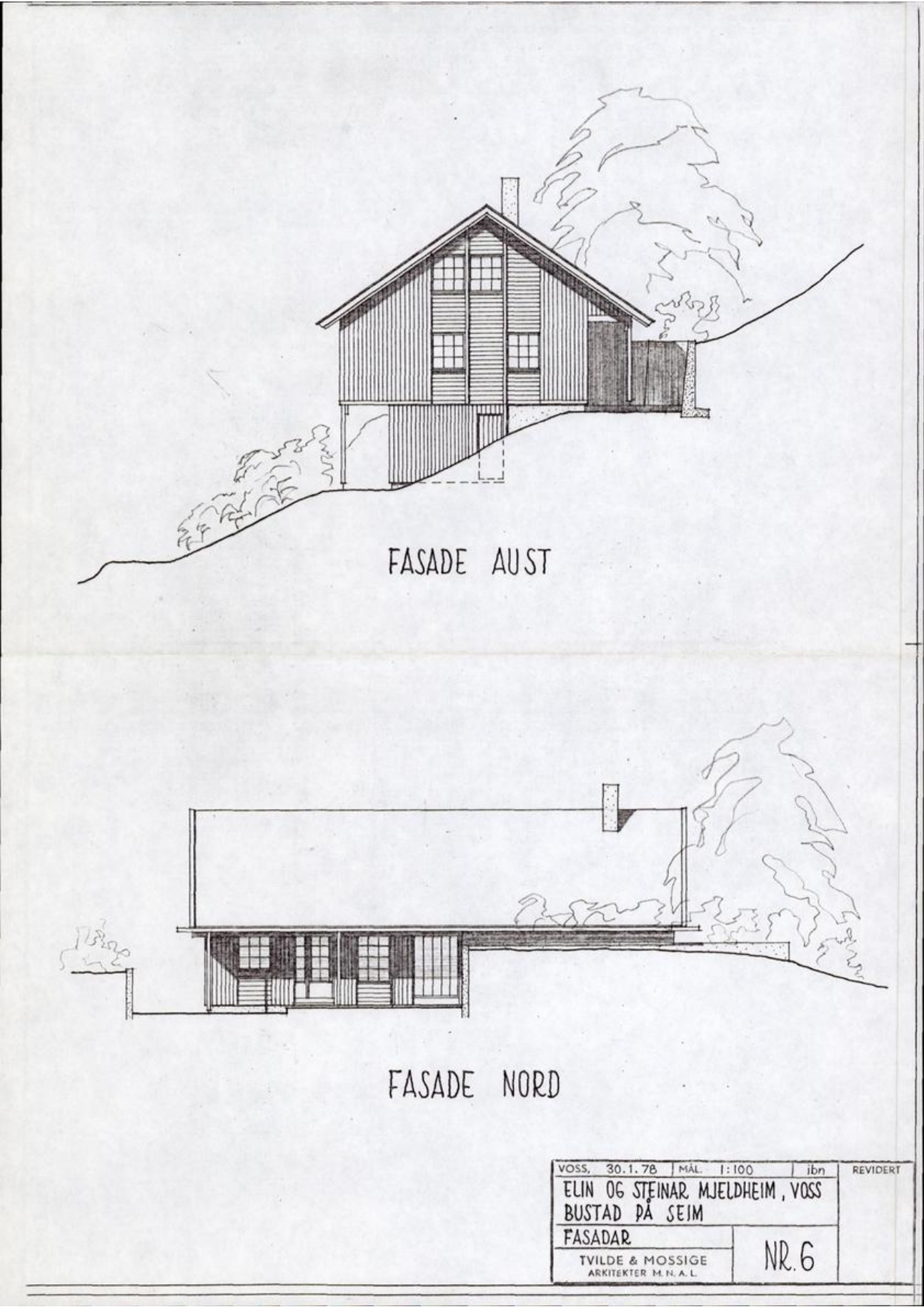
Voss 22/9-1978

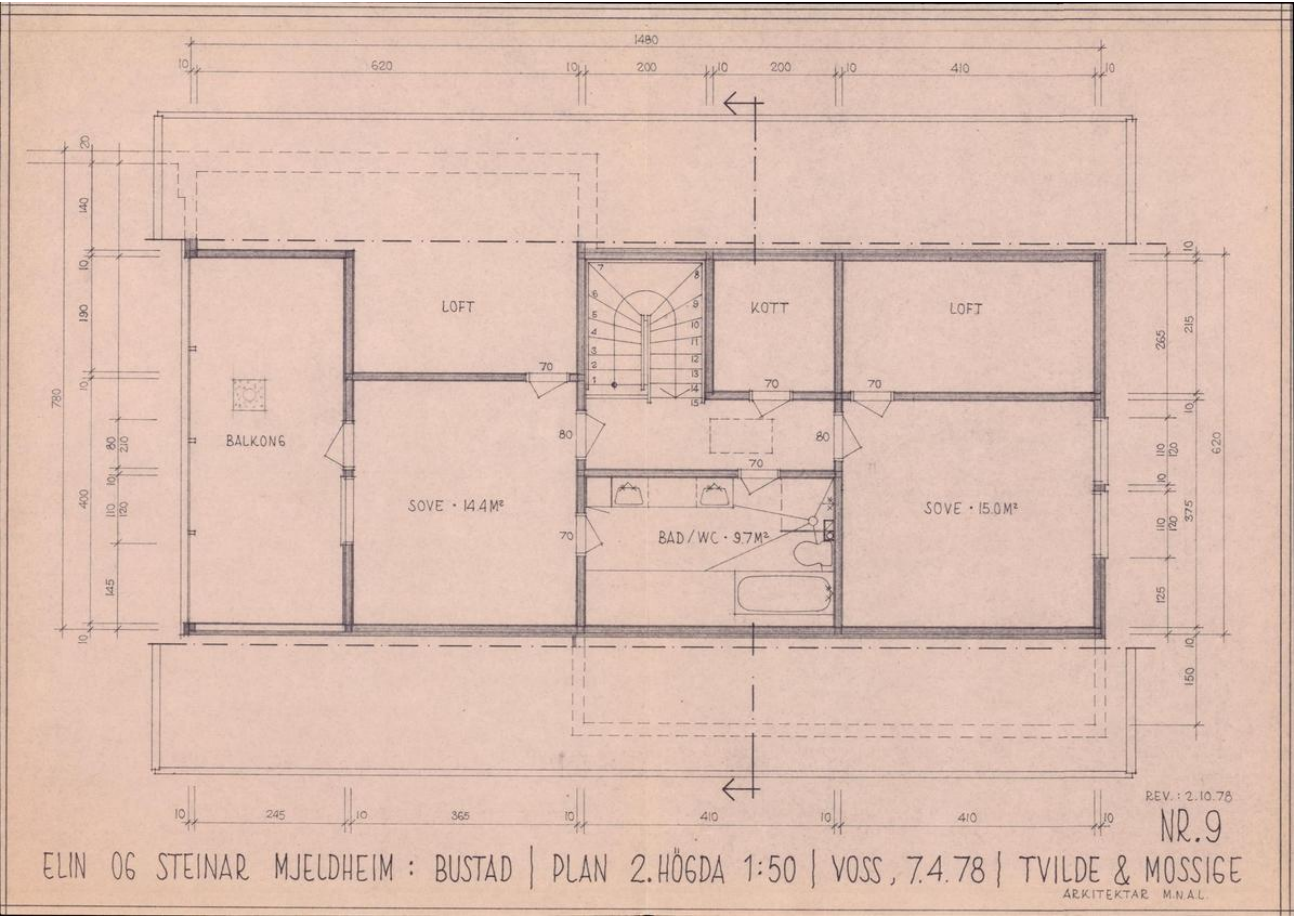
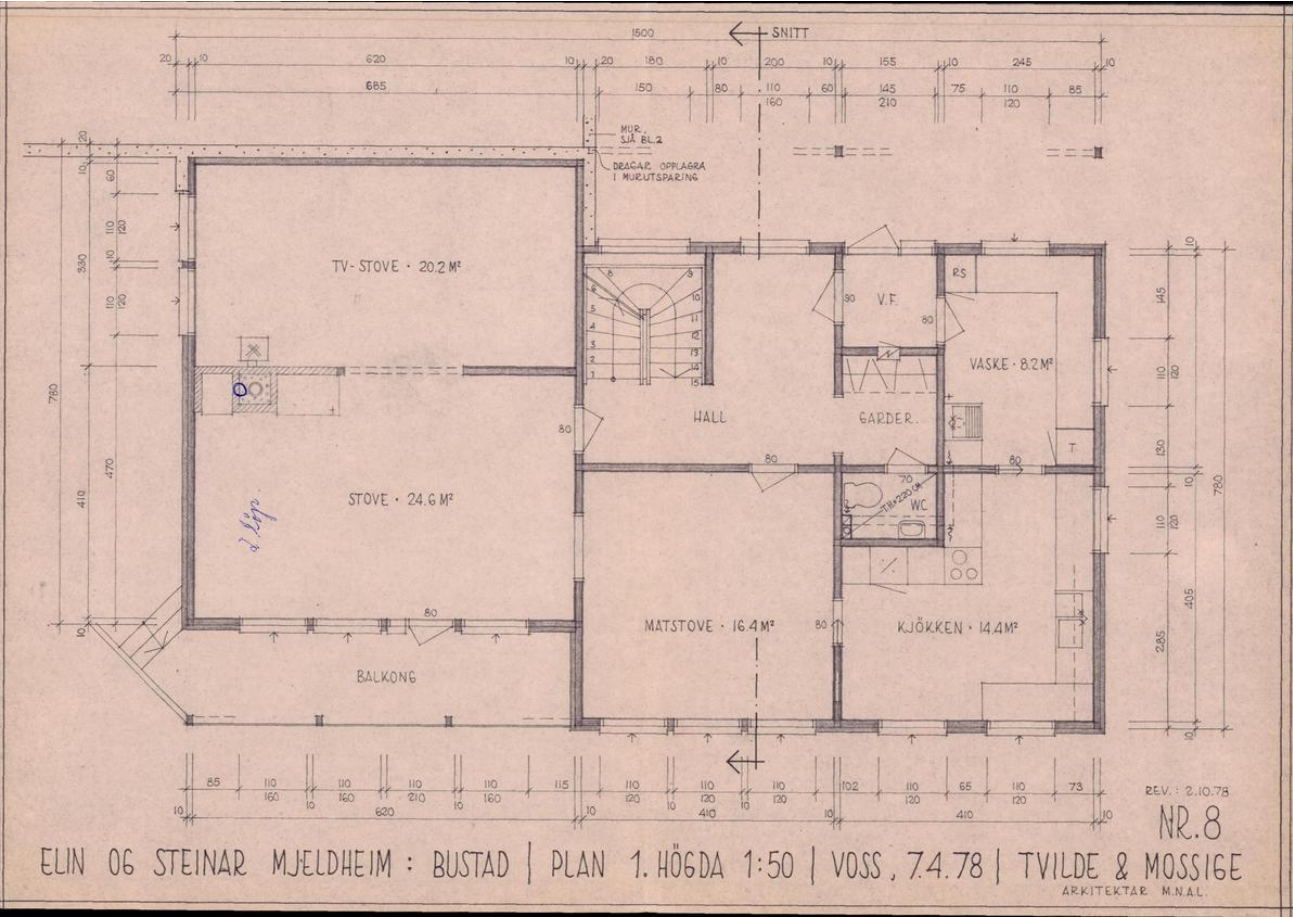
Tinglyst målebrev fylgjer.

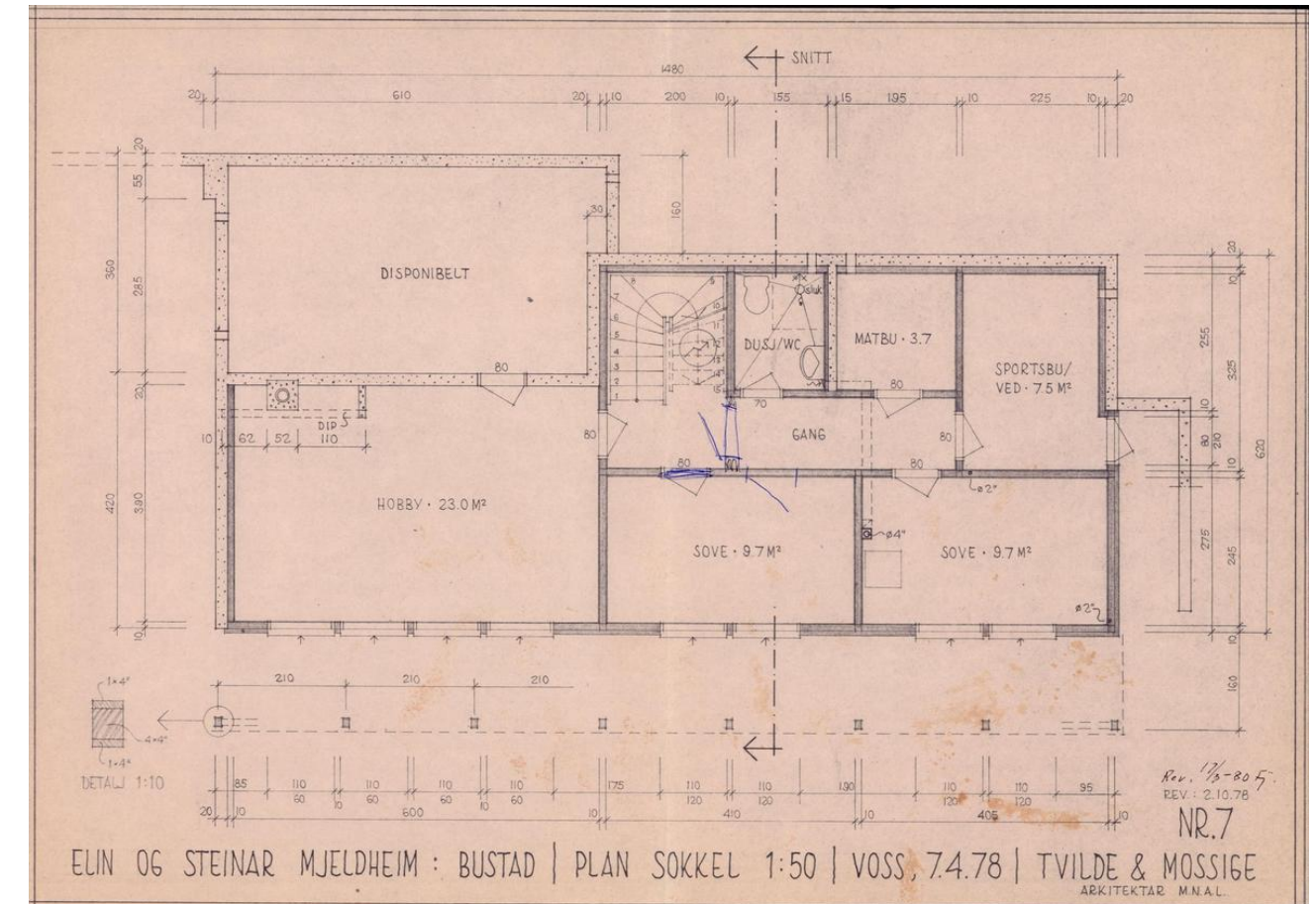
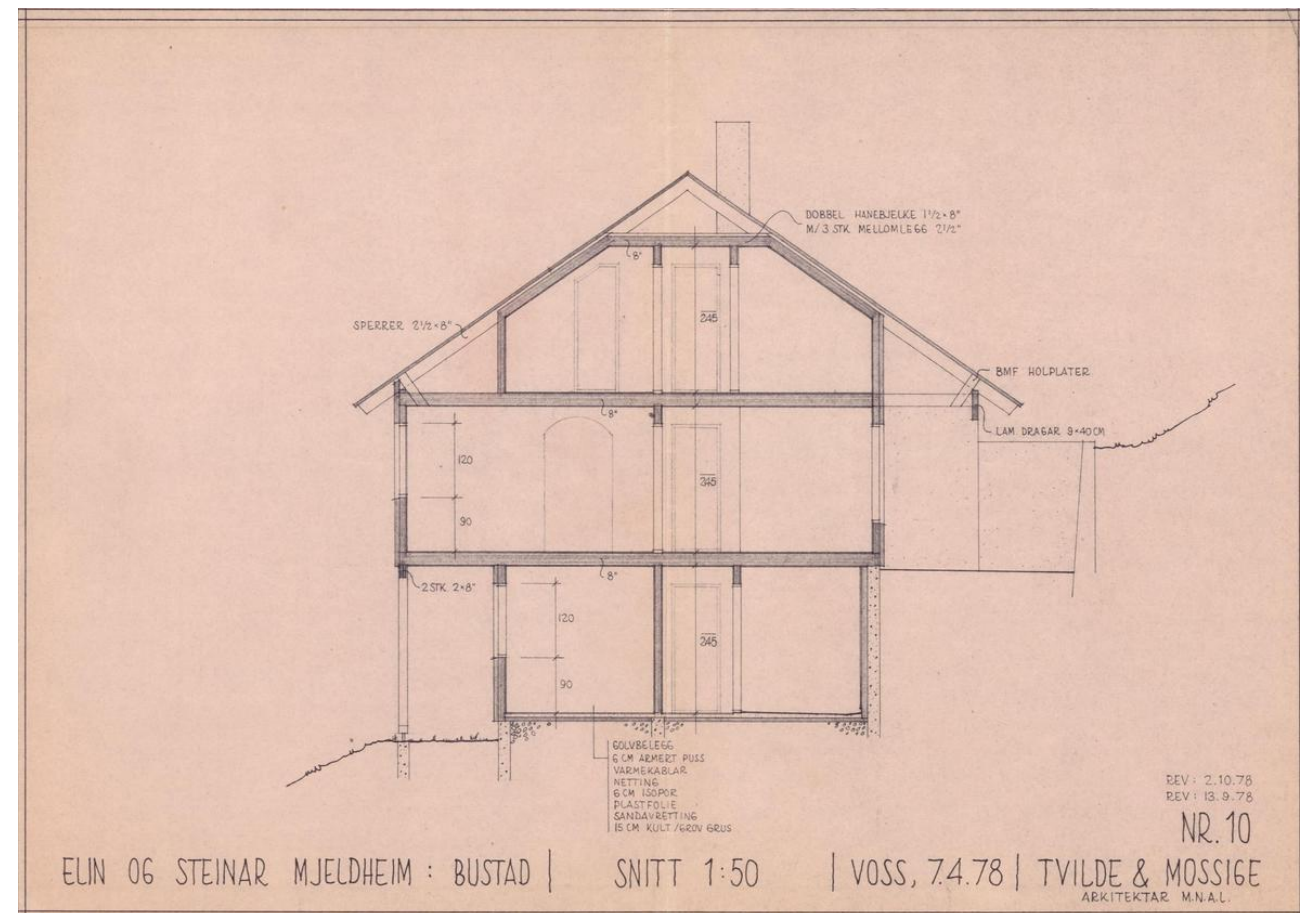
VOSS KOMMUNEKASSEKONTOR
E. J. Lund
 Kommunekasserar

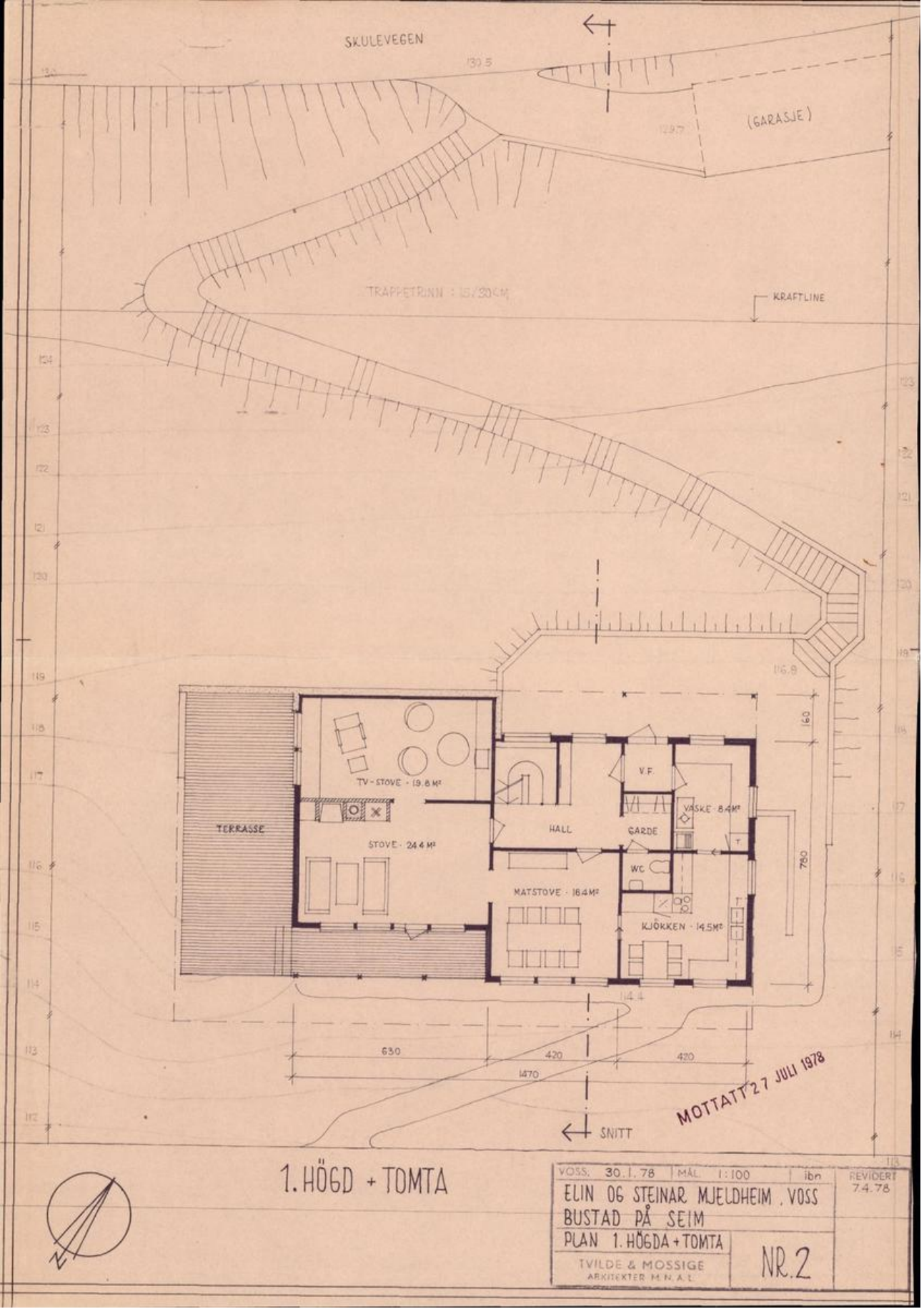
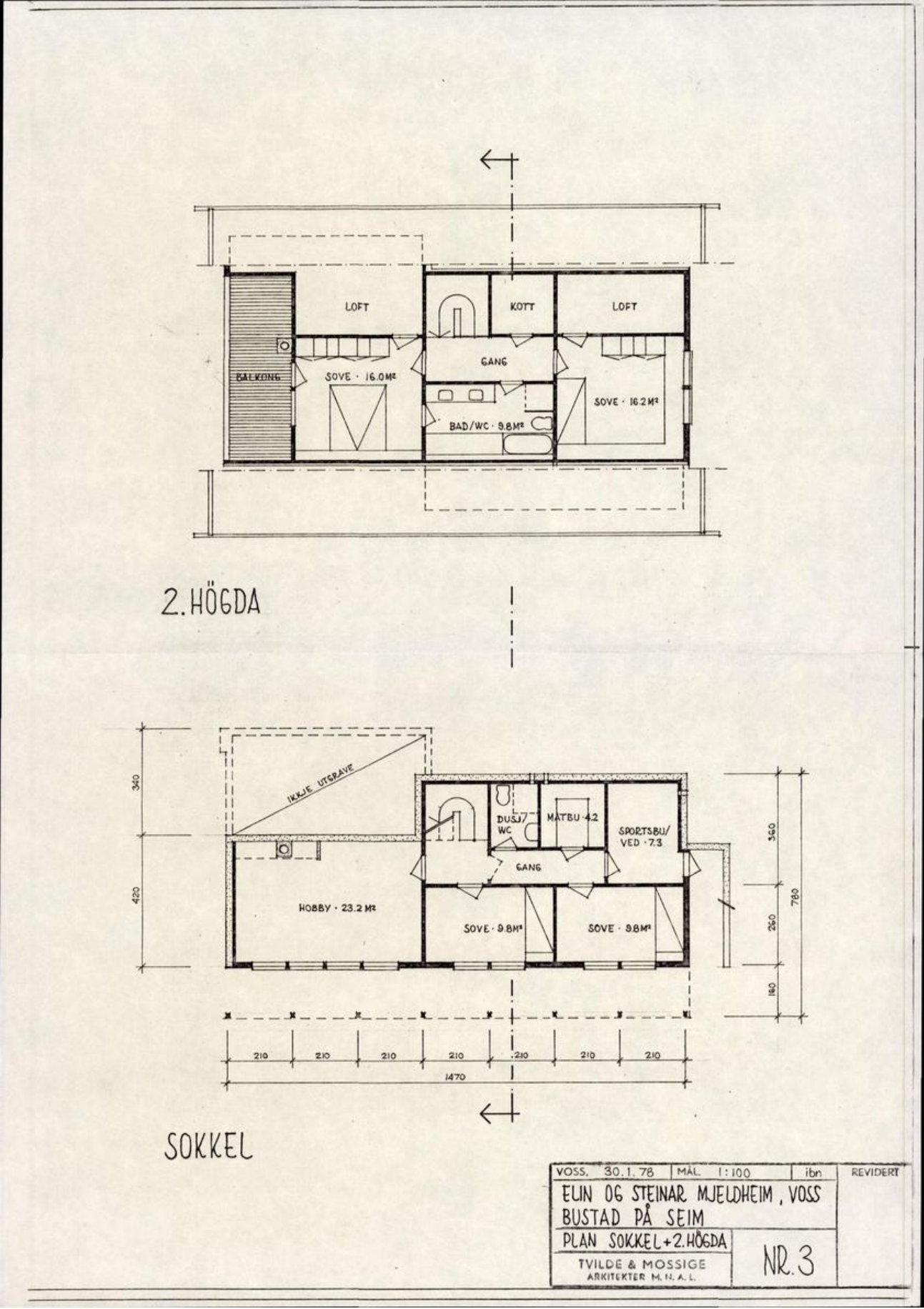


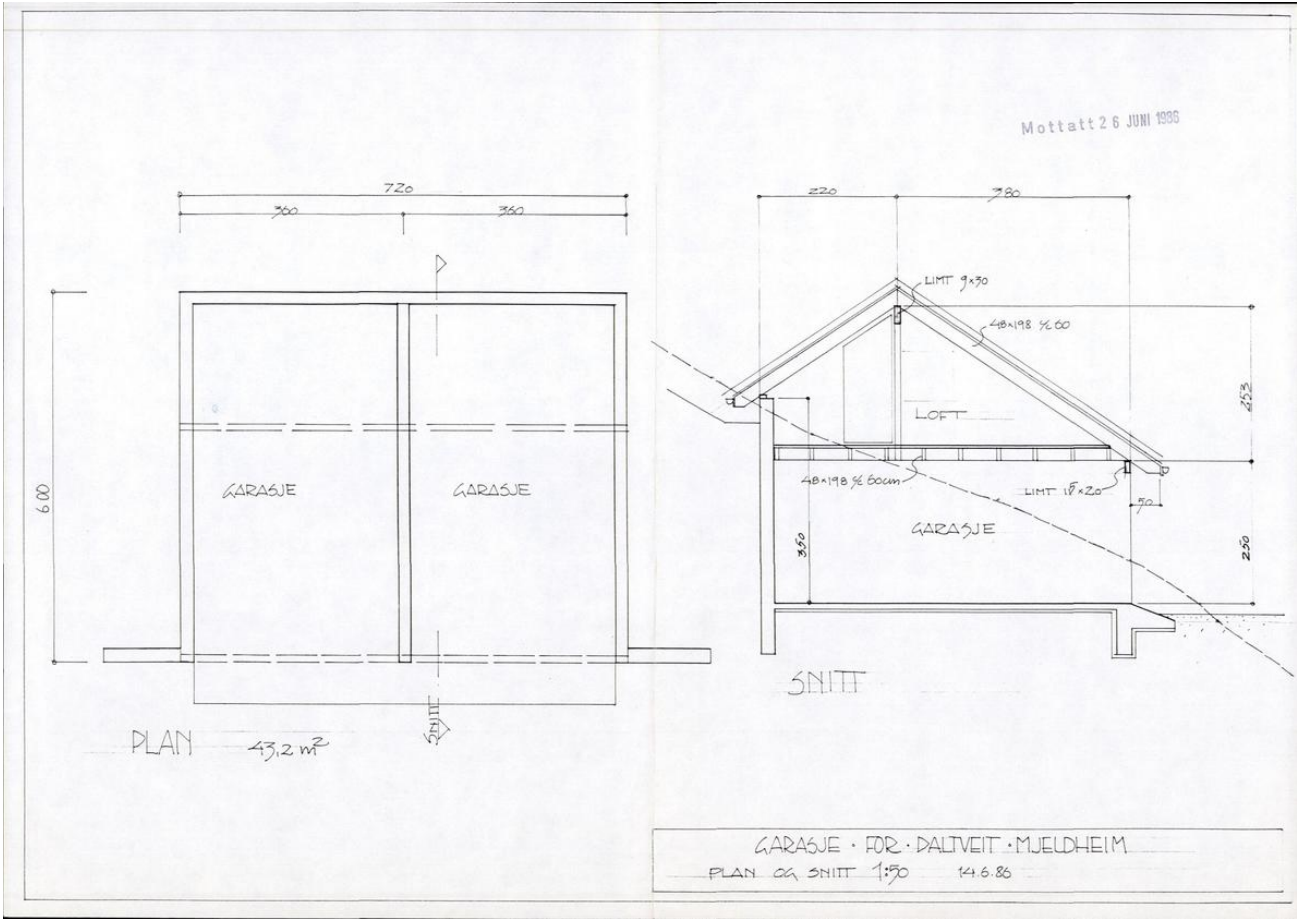
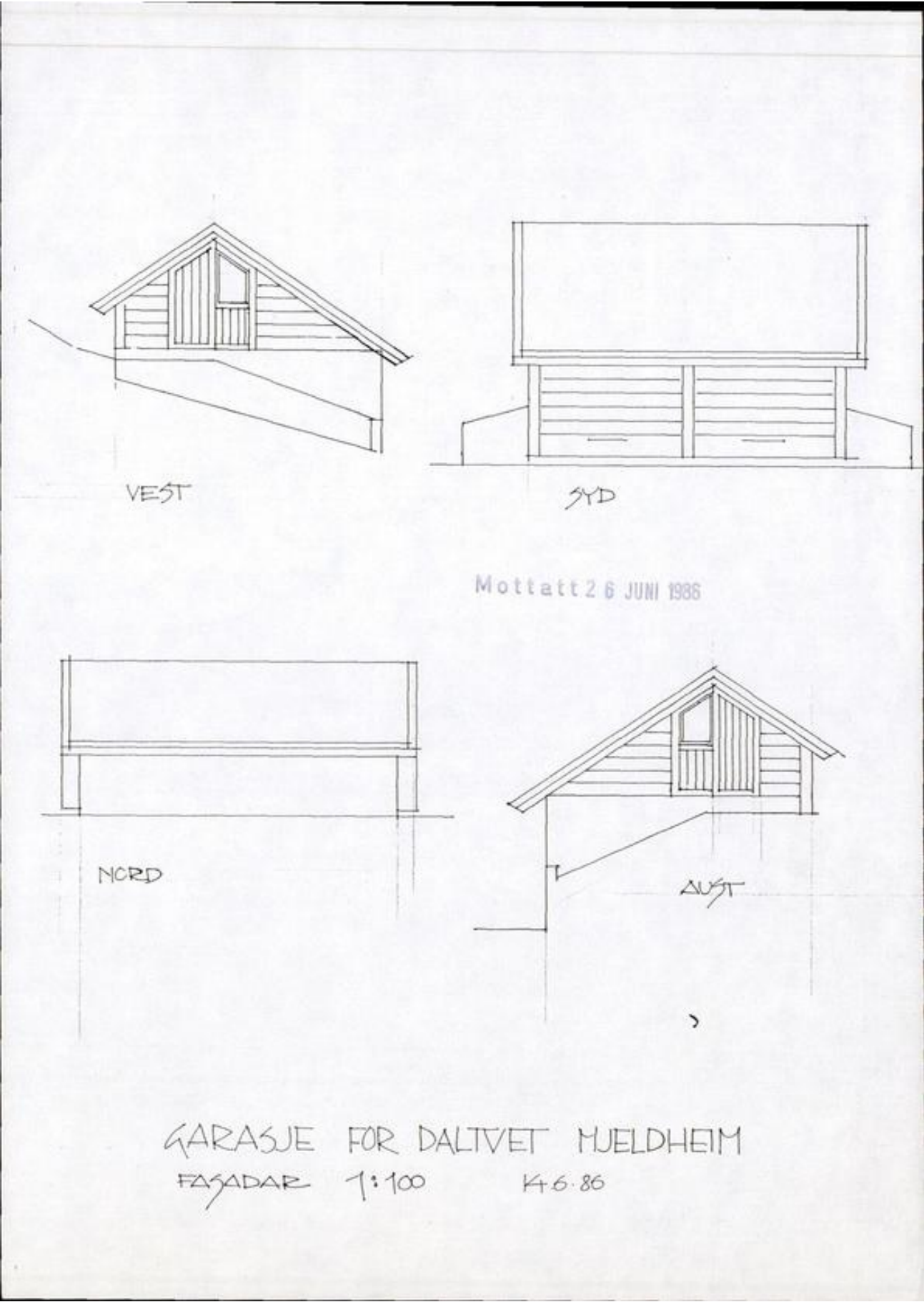














Attestert kopi av dok.nr. 1980/1600/52
Attesteringsstidspunkt 2026-06-12 13:47

Side 1 av 2

30.-

DAGBOKFØRT
16 JUL 80 01000
SORENSKRIVAREN I VOSS

ERKLÆRING

Underskrivne eigar av gardsnr. 42 bruksnr. 173
i Voss kommune, gjev med dette Kristoffer Risa
som eigar av gardsnr. 42 bruksnr. 174 i Voss kommune,
løyve til å føre opp Kjellerrom i betong
i ein avstand av inntil 2,5 meter frå grensa mot min eigedom

Ved eventuell oppføring av bygg på min eigedom, pliktar eg meg
til å plassere dette bygget så langt frå mi nabogrense at
avstanden mellom bygningane vert i samsvar med § 70 pkt. 2 i
bygningslova av 1965.

Denne erklæringa gjeld og for seinare eigarar eller brukarar
av heile eller deler av min eigedom.

Voss den 1/4 19 80
Steinar Mjeldheim



Attestert kopi av dok.nr. 1978/2416/52
Attesteringsstidspunkt 2026-06-12 13:47

Side 1 av 4

DAGBOKFØRT
28 SEP 78 02416
SORENSKRIVAREN I VOSS

SKØYTE

Voss kommune ved underskrivne ordførar skøyter og overdreg til
Mjeldheim, Steinar personnr. 060241
eigedomen Finnesvegen 49 gnr. 42 bnr. 173 i Voss.
Kjøpesummen, kr. 55.000,- kronerfemtifemtusen 00/100
er betalt.

Følgjande skal tinglysast som hefte på eigedomen:

1. Ved eventuelt vidare salg av eigedomen til andre enn ektemake,
foreldre, sysken, adoptivborn eller slektingar i rett ned-
stigande linje til kjøparen skal Voss kommune godkjenna den
nye kjøparen. Dersom salg finn stad før det er bygd på tufta,
skal salgssummen vera den same som Voss kommune tok for tufta.
2. Dersom det ikkje er bygd på eigedomen innan to år etter at
dette skøytet er tinglyst, kan kommunen krevja at eigedomen
blir overskøytt til ein annan som kommunen peiker ut til den
prisen kommunen tok for tufta. Dersom eigedomen er pantsett
skal panthavar godkjenna overskøytinga.
3. Kommunen har inga gjerdeplikt mot tufta. Elles skal dei
vanlege reglane om gjerdeplikt gjelda.
4. Voss kommune eller den som får løyve av Voss kommune har rett
til å ha liggjande, omleggja og vedlikehalda leidningar av
alle slag over tufta mot å setja eigedomen i same stand som
før inngrepet.
5. Tuftekjøparen ber alle kostnader med oppføring av støttemurar
o.l. mot naboeigedomar og vegar som ikkje er naudsynte av om-
syn til vegane i feltet.
6. Kjøparen overtek eigedomen i den stand han er ved overskøytinga.



Attestert kopi av dok.nr. 1978/2416/52
Attestingstidspunkt 2026-06-12 13:47

Side 3 av 4

7. Det er tillaga påkoplingspunkt for vatn og kloakk for alle tuftene ved tuftegrense. Dersom tuftekjøparen av ein eller annan grunn ikkje vil nytta seg av dette påkoplingspunktet, må han sjølv ta alle kostnadene med nytt påkoplingspunkt.

Voss, den 19. juni 1978

Anders Ringheim
ordfører

Kjøpesummen kr.55.000,- femtifemtusen- + gebyr for oppmåling og tinglysing av målebrev kr.440,-, tilsaman kr. kr.55.440,- er oppgjort såleis:

Kr.10.000,- pr.bank 17/11-1977, og resten 45.440,- overført til Voss kommune-Kommunekasseraren sin konto i Voss sparebank, idag.

Voss 22/9-1978

Tinglyst målebrev fylgjer.

VOSS KOMMUNEKASSEKONTOR
Kommunekasserar



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.06.2026 13:14

Eiendom 4621-42/173 Finnesvegen 49

Bruksnavn	Finnesvegen 49	Etablert dato	30.01.1978	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1047 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	1047	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	42	Har feste grunn	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	173	Punkt feste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Finnesvegen 49	5704 Voss	Gullfjorden	Vangen	Voss

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.01.1978	Skylddeling	4621-42/173	Mottaker	929
		4621-42/139	Avgiver	-929
28.12.1997	Grensejustering	4621-42/173	Mottaker	77
		4621-42/139	Avgiver	-77
17.04.2008	Grensejustering	4621-42/173	Mottaker	42
		4621-42/139	Avgiver	-42
01.01.2020	Omnummerering	4621-42/173	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	174887497	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	38/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	38/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	38/0	38/0

Bygg 2 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	174887551	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
	Areal, bolig (bruk/brutto)	263/0	

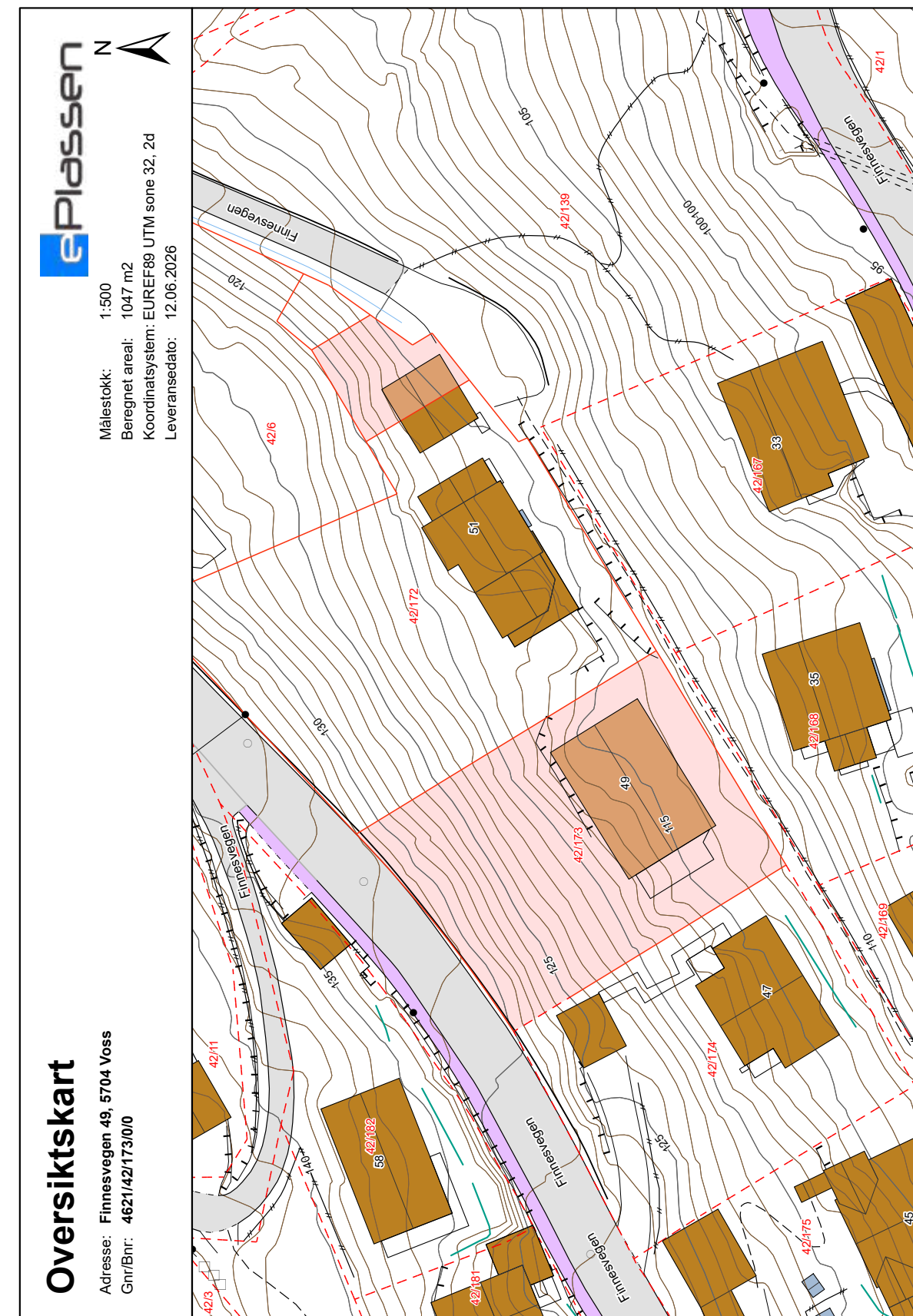
Tatt i bruk	17.03.1980	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	263/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebyg)	0/	Har heis	Nei

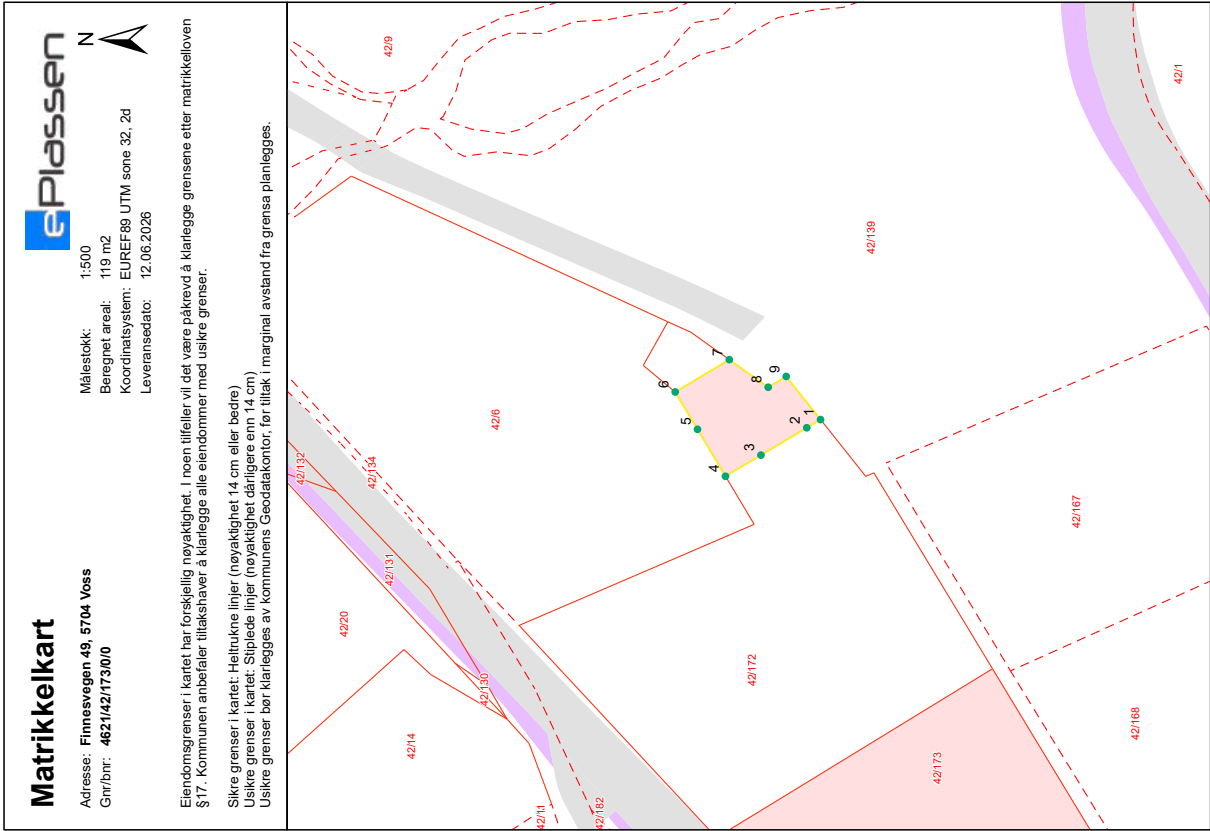
Bruksenheter

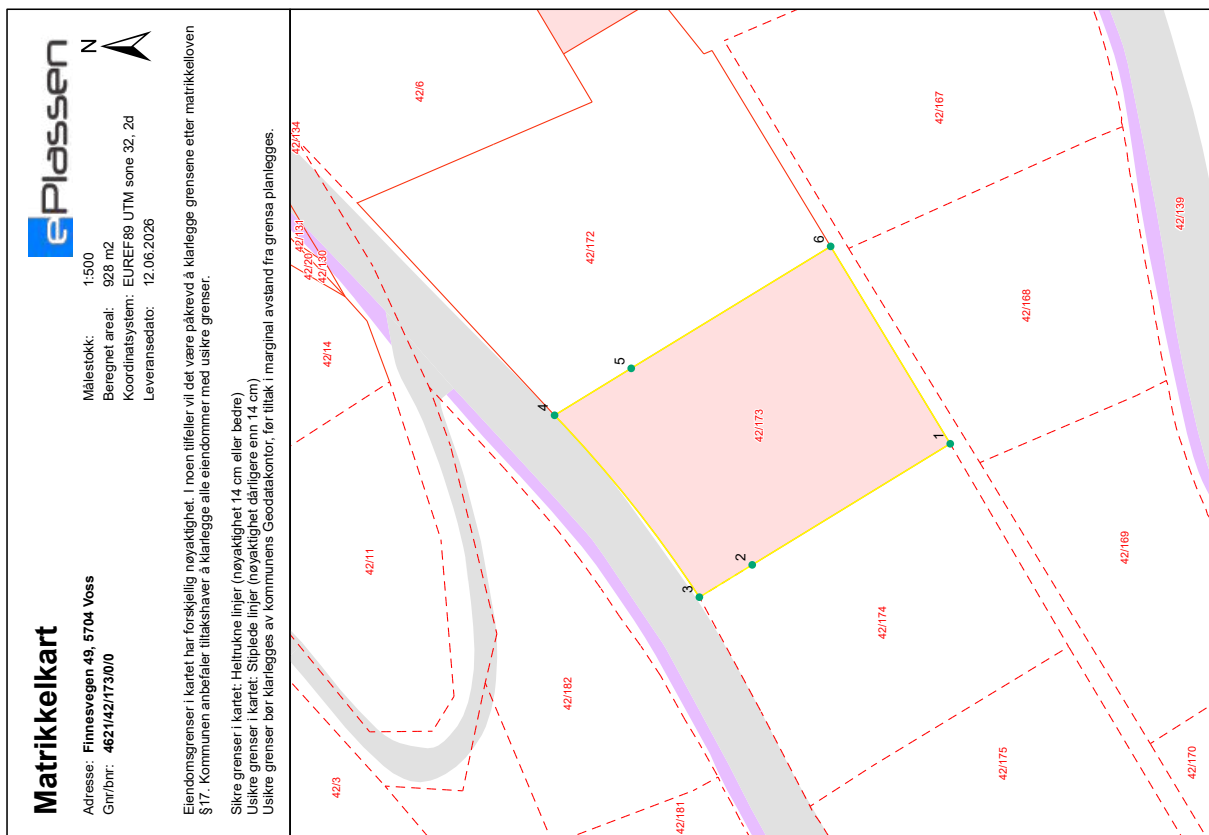
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	200	0	0	0	Kjøkken
U0101		Underetasje	63	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	108/0	0/0	108/0
L01	Loft	0	63/0	0/0	63/0
U01	Underetasje	1	92/0	0/0	92/0







Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Finnesvegen 49, 5704 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eigedomsskatt bustad	7 908,00 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	4 171,08 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	4 502,06 kr
Gebyr brannførebygging	1 356,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	1 175,86 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 256,88 kr
Abonnementsgebyr vatn	1 271,15 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	4 509,09 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 358,74 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	4 866,90 kr
Sum	32 375,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	2	1168.40	1/1	0 %	2 336,80 kr	1 557,86 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	316	29.16	1/1	0 %	9 215,82 kr	6 143,88 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	15%	316	26.23	1/1	0 %	8 289,15 kr	5 526,10 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr avløp	15%	2	1286.85	1/1	0 %	2 573,70 kr	1 715,80 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3991400	3.10	1/1	0 %	12 373,00 kr	8 248,66 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	1 085,33 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	1 085,33 kr
					Sum	36 416,48 kr	25 362,96 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 12.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Finnesvegen 49, 5704 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 42/173		
Utskriftsdato	12.06.2026	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



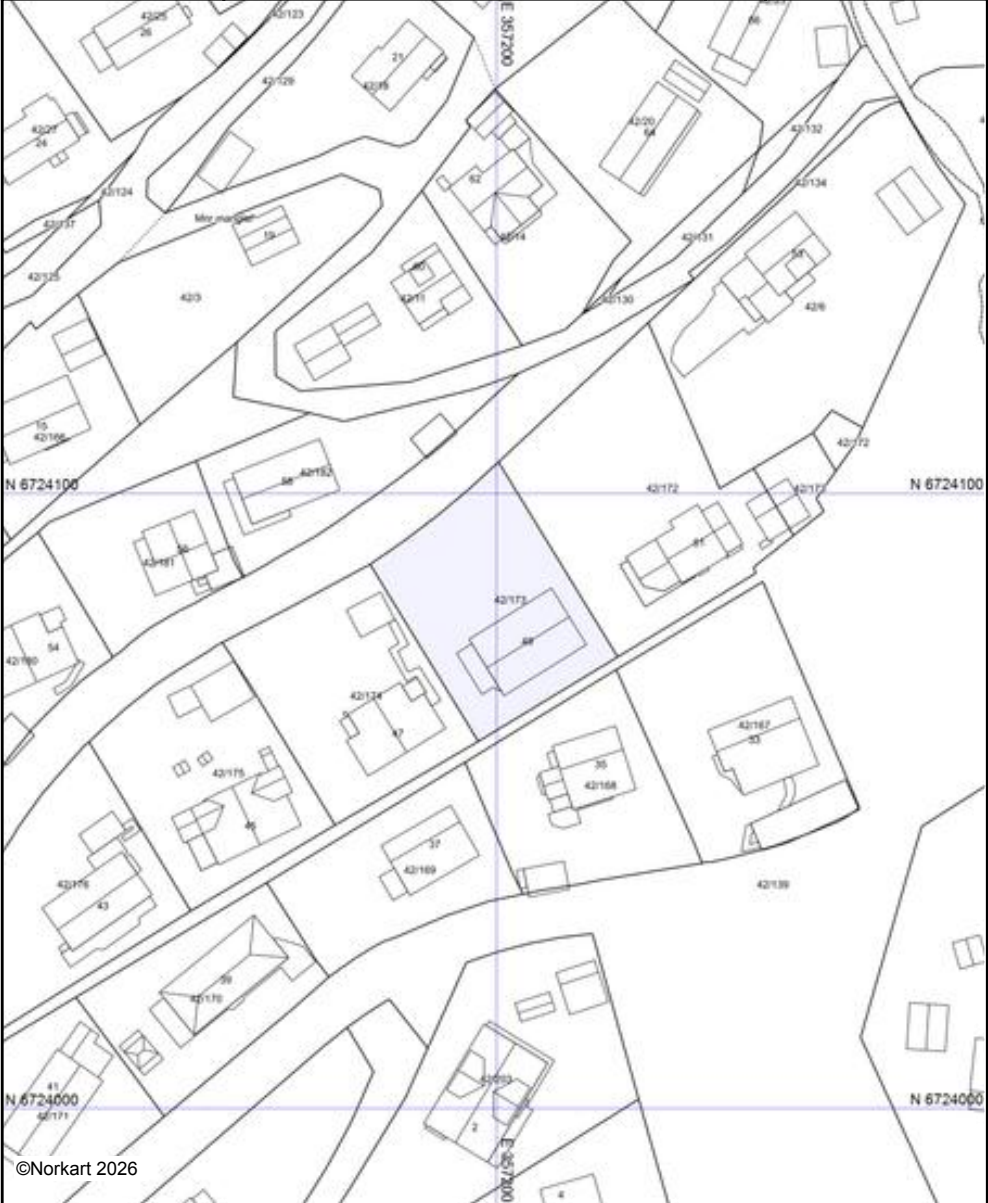
Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 42/173
Adresse: Finnesvegen 49
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 12.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Finnesvegen 49, 5704 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
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

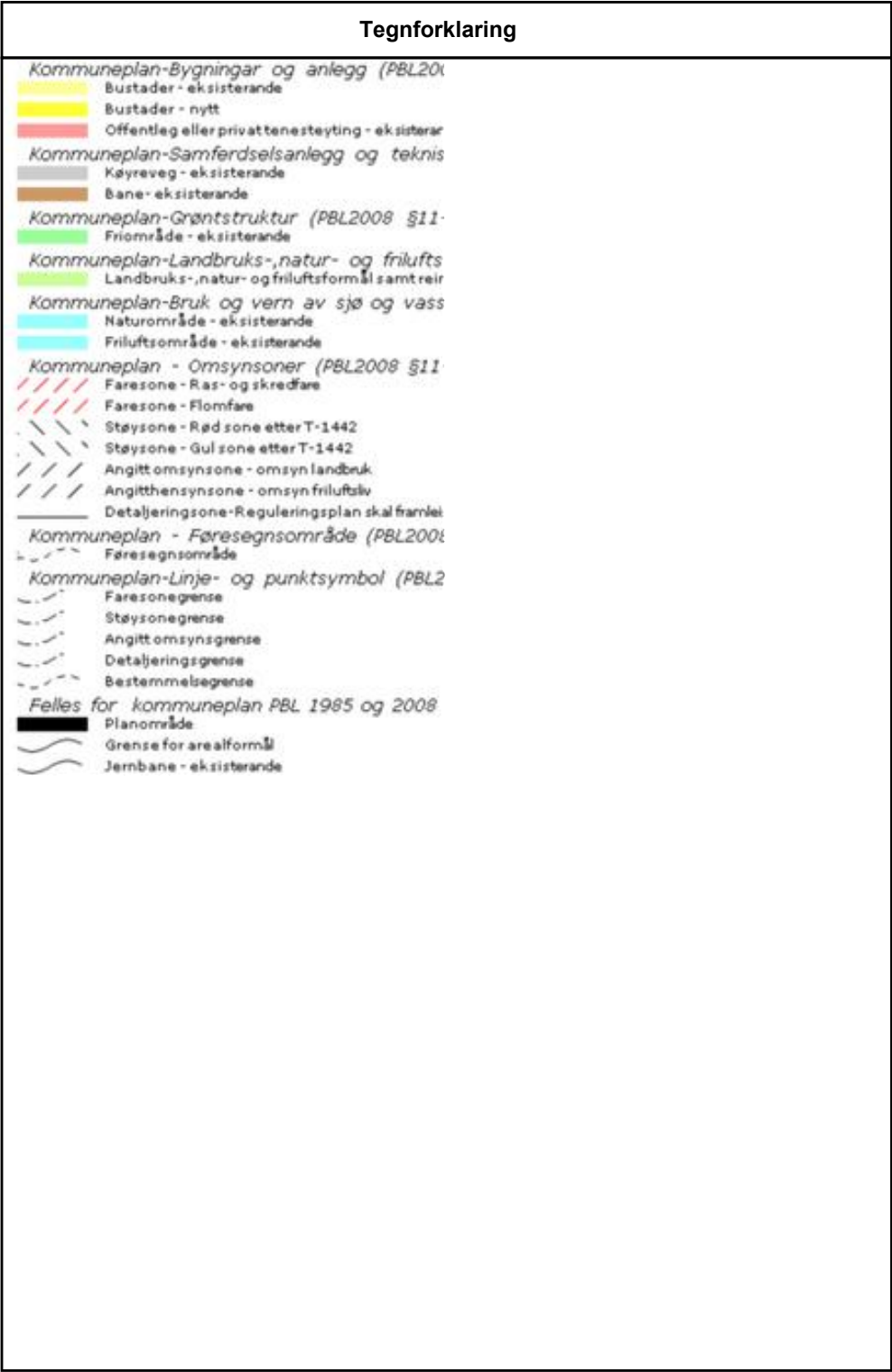
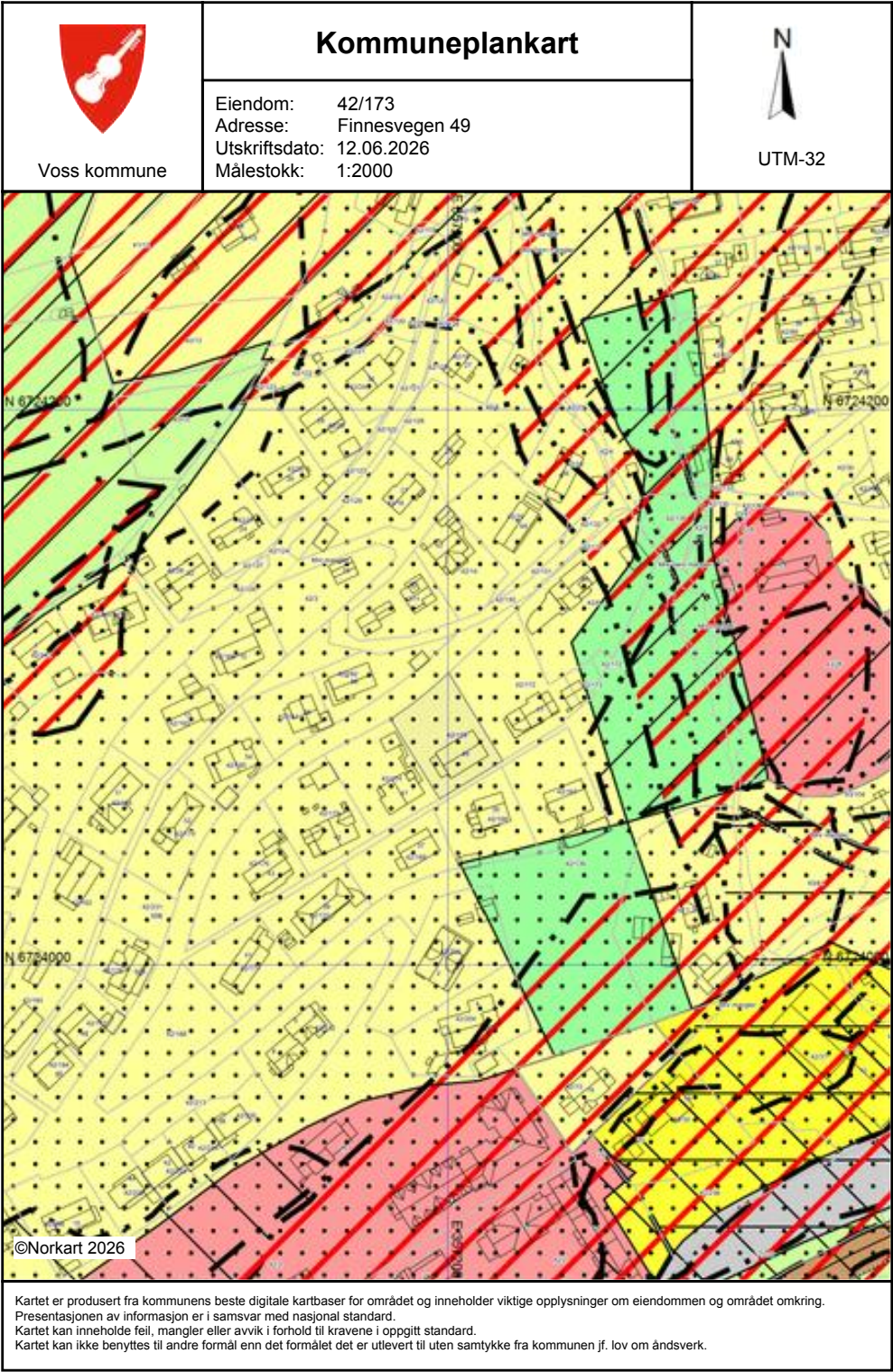
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

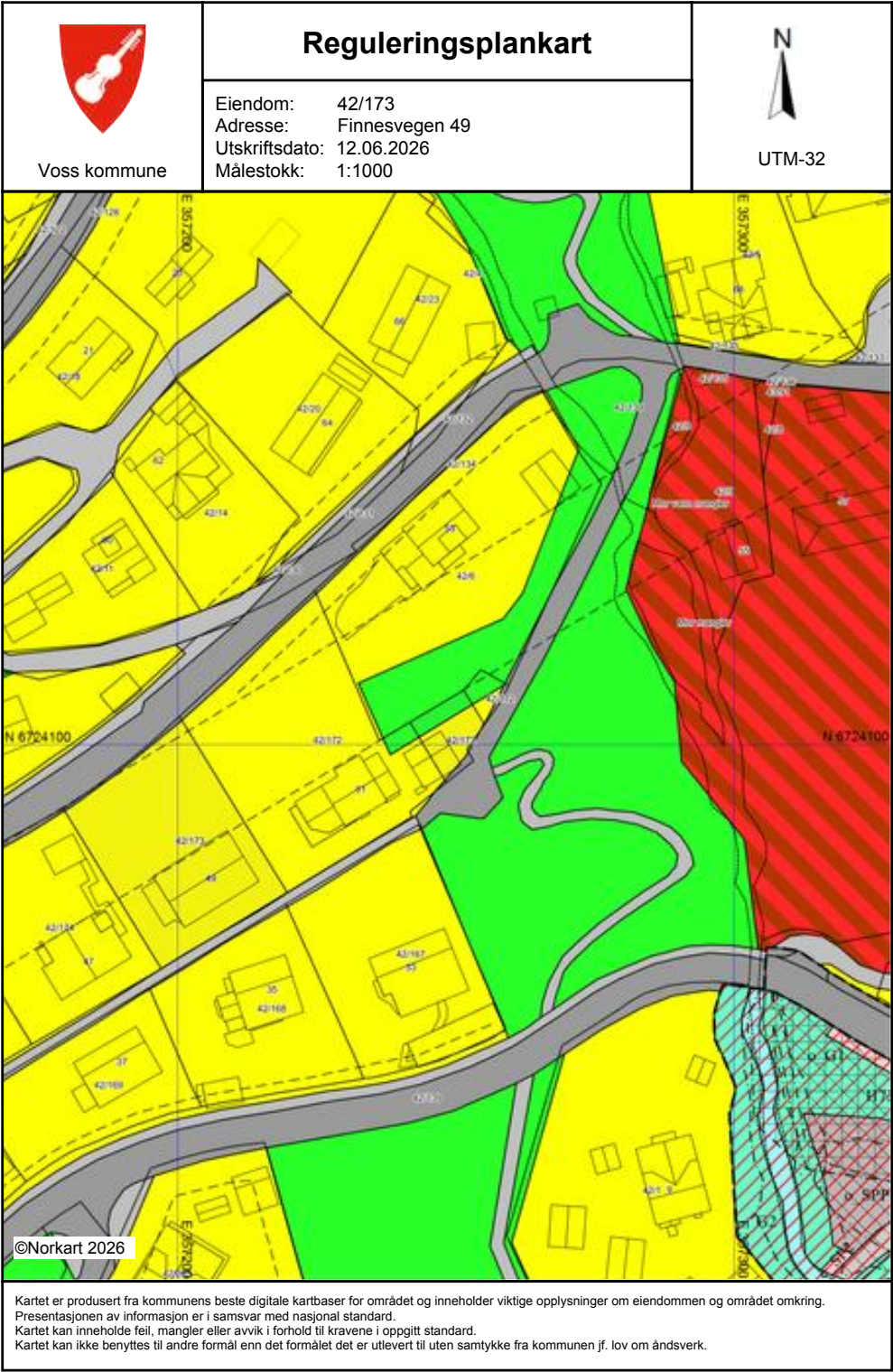
Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 988 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 047 m² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 59 m² Arealbruk Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

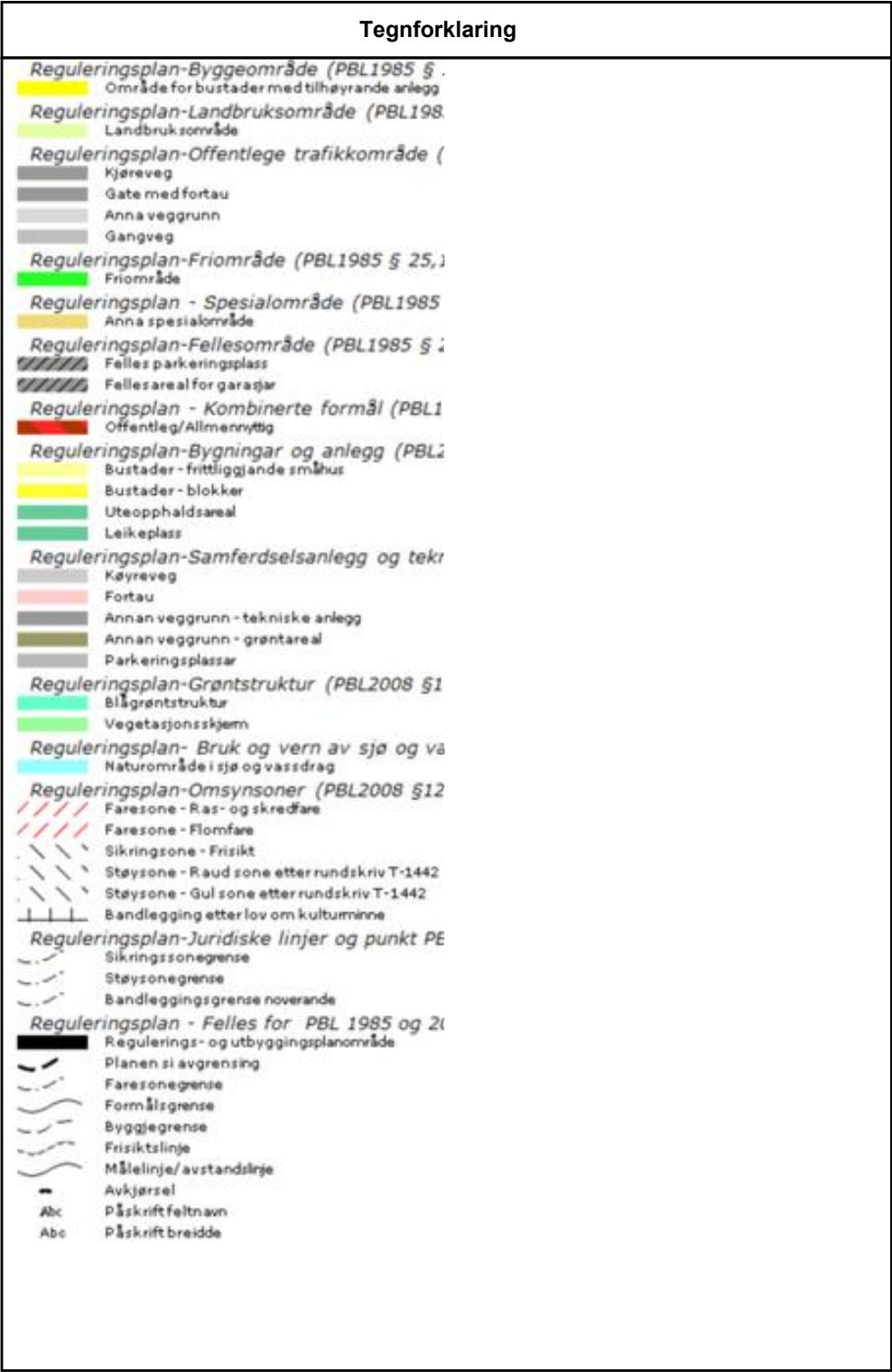
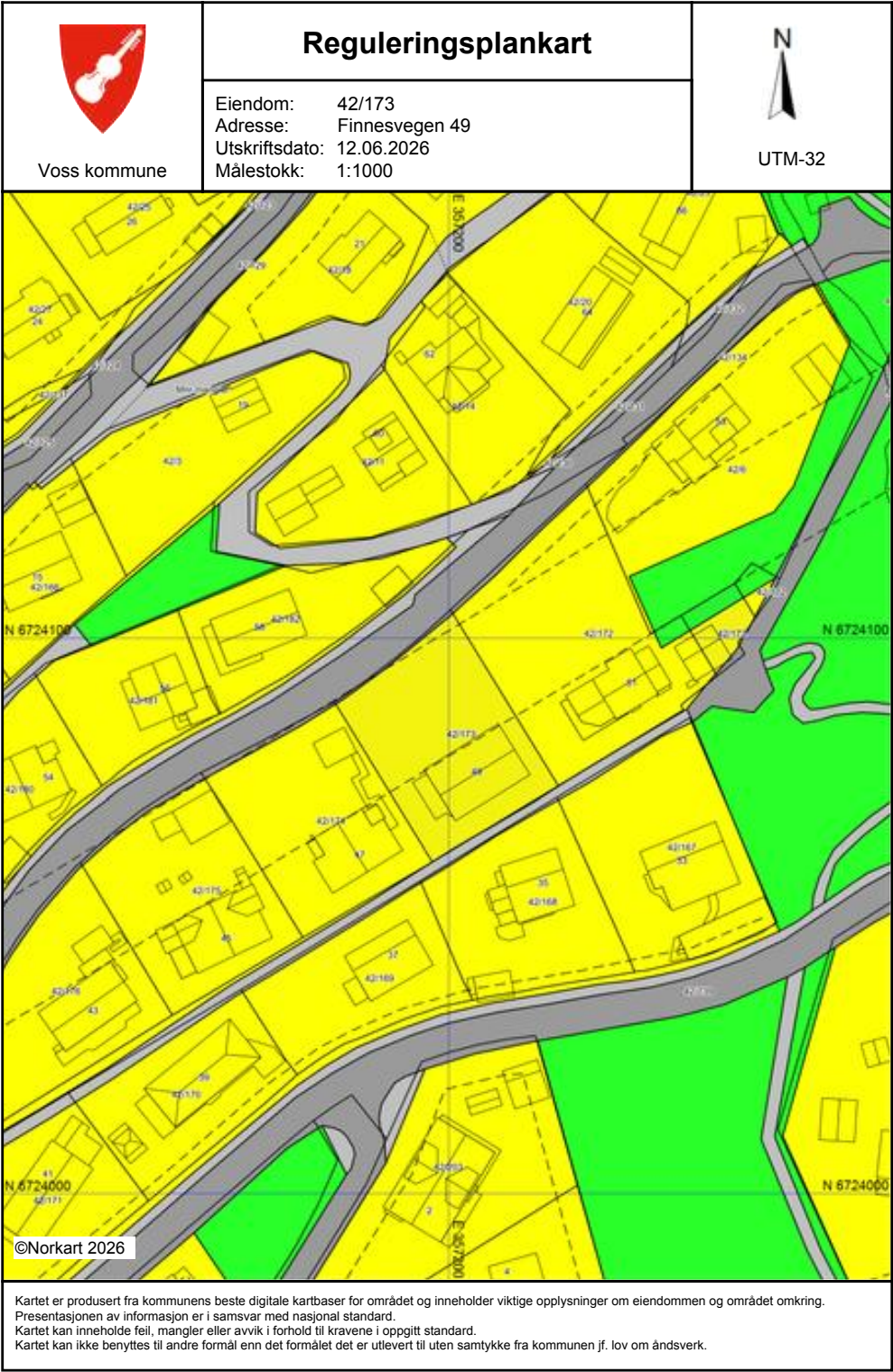
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123587012
Navn	Gulftjordungen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.02.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/730/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 17 m² Formål Kjørevei
	Delareal 994 m² Formål Boliger
	Delareal 34 m² Formål Offentlig friområde
	Delareal 1 m² Formål Gangvei





Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)
	Landbruksområde
	Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annan veggrunn
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Friområde
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
	Felles parkeringsplass
	Fellesareal for garasjer
	Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)
	Offentleg/Allmennrettig
	Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - blokker
	Uteoppfallsareal
	Leikeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Køyreveg
	Fortau
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplassar
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)
	Blågrøntstruktur
	Vegetasjonsskjerm
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Raud zone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul zone etter rundskriv T-1442
	Bandlegging etter lov om kultuminne
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt P6
	Sikringssonегrense
	Støysonegrense
	Bandleggingsgrense noverande
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjēgrense
	Frisiktslinje
	Målelinje/avstandskrē
	Avkjērsel
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift breidde



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 henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

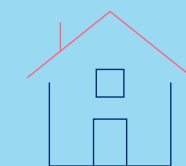
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Finnesvegen 49, 5704 VOSS. Gnr. 42, bnr. 173, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260116
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, 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



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

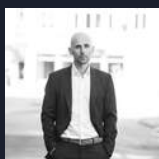
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Even Lindseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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